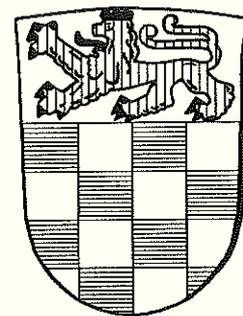


STADT SANKT AUGUSTIN



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lade Sie zu der unten näher bezeichneten Sitzung ein. Die Tagesordnung ist beigelegt.

Sankt Augustin, den 01.03.2016

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ernst-Joachim Büsse
Vorsitzender

ges. Bürgermeister

Klaus Schumacher

8. Sitzung des Zentrumsausschusses des Rates der Stadt Sankt Augustin

Sitzungsort kleiner Ratssaal, Markt 1, 53757 Sankt Augustin				
Datum 15.03.2016	<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	Uhrzeit 18:00 Uhr	<input checked="" type="checkbox"/> nicht- öffentliche Sitzung	Uhrzeit anschließend

EINLADUNG

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 **Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung**
Berichterstatter: Vorsitzender
- 2 16/0077 **Bestellung einer Schriftführerin**
Seite: 1 Berichterstatter: Dez. IV
- 3 **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 02.02.2016**
Berichterstatter: Vorsitzender
- 4 **Bericht über den Stand der Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 02.02.2016 gefassten Beschlüsse**
Seite: 1a Berichterstatter: Dez. IV
- 5 **Sachstandsbericht Masterplan Urbane Mitte**
Berichterstatter: Dez. IV
- 6 **Ost-West-Spange – Stand der Bauarbeiten und künftige Verkehrsauswirkungen**
Berichterstatter: Dez. IV
- 7 16/0051 **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
Seite: 2 - 121 Berichterstatter: Dez. IV
- 8 16/0052 **Integriertes Handlungskonzept (IHK) "Sankt Augustin-Zentrum"; Beteiligung der Öffentlichkeit an der Auswahl der Ausstattungselemente für die öffentlichen Räume im Zentrum**
Seite: 122 - 128 Berichterstatter: Dez. IV

- 9** 16/0042 **Bebauungsplan Nr. 117 "Rathausallee", Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, westlich der Rathausallee, östlich des Finanzamtes und des Rhein-Sieg-Gymnasiums;**
1. Beratung und Beschluss über die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen;
2. Beschluss des Städtebaulichen Vertrages
3. Satzungsbeschluss

Seite: 129 - 268 Berichterstatter: Dez. IV

10 **Anträge der Fraktionen**

11 **Anfragen und Mitteilungen**

11.1 Anfragen

11.2 Mitteilungen

Nicht öffentlicher Teil

- 1** **Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung**
Berichterstatter: Vorsitzender

- 2** **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der nicht öffentlichen Sitzung vom 02.02.2016**
Berichterstatter: Vorsitzender

- 3** **Anträge der Fraktionen**

- 4** **Anfragen und Mitteilungen**
- 4.1 Anfragen

- 4.2 Mitteilungen

Sitzungsvorlage

Datum: 01.03.2016
Drucksache Nr.: 16/0077

Beratungsfolge Zentrumsausschuss	Sitzungstermin 15.03.2016	Behandlung öffentlich / Entscheidung
--	-------------------------------------	--

Betreff

Bestellung einer Schriftführerin

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss bestellt gemäß § 52 Abs. 1 GO NRW in Verbindung mit § 31 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Sankt Augustin Frau Susanne Adamek-Hoeken zur ständigen Schriftführerin und Herrn Oliver Becker zum ständigen Vertreter der Schriftführerin.

Sachverhalt / Begründung:

Gemäß § 52 Abs. 1 GO NRW in Verbindung mit § 31 der Geschäftsordnung des Rates ist für jede Wahlperiode ein Schriftführer zu bestellen. Gemäß § 34 der Geschäftsordnung gilt dieses auch für die Ausschüsse.

Die Verwaltung schlägt Frau Susanne Adamek-Hoeken zur ständigen Schriftführerin des Zentrumsausschusses und Herrn Oliver Becker zu ihrem ständigen Vertreter vor.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

**Bericht über die Beschlussausführung
des Zentrumsausschusses**

Sitzung vom 02.02.2016

Öffentlicher Teil

- 16/0025** **Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sankt Augustin Zentrum; wei-
tere Konkretisierung des IHK**
Es wird beschlussgemäß verfahren
- 16/0011** **Verkehrsmittelübergreifende Mobilitätsstation an der Haltestelle
Zentrum**
Es wird beschlussgemäß verfahren

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. Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen

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. Wahnachtalsperrenverband, 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.

12. Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst

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.

Stellungnahme der Verwaltung

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 Wahnachtalsperrenverbandes (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 Niederschlagswasserbeseitigung 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 Fernwärmeversorgungsatzung hinzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis auf die Fernwärmeversorgungsatzung 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 Erdgeschosebene 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 Erdgeschossesebene 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.

**Anregungen bzw. Hinweise
im Rahmen der Beteiligung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Sankt Augustin
Ordnungsamt
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Datum 07.12.2015
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
22.5-3-5382056-558/15/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Sankt Augustin, Bebauungsplan-Nr. 113

Ihr Schreiben vom 04.12.2015

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Die Auswirkungen der Kampfhandlungen sind in der beigefügten Karte nicht dargestellt. Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite¹.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.

Teile der beantragten Fläche sind von mir bereits ausgewertet worden. Bezüglich der alten Ergebnisse verweise ich auf die Stellungnahmen 22.5-3-5382056-209/12 vom 27.06.2012, 22.5-3-5382056-231/15 vom 27.05.2015 und 22.5-3-5382056-283/15 vom 19.06.2015. Die obigen Empfehlungen beziehen sich daher ausschließlich auf den übrigen, ergänzenden Bereich.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED

¹ Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

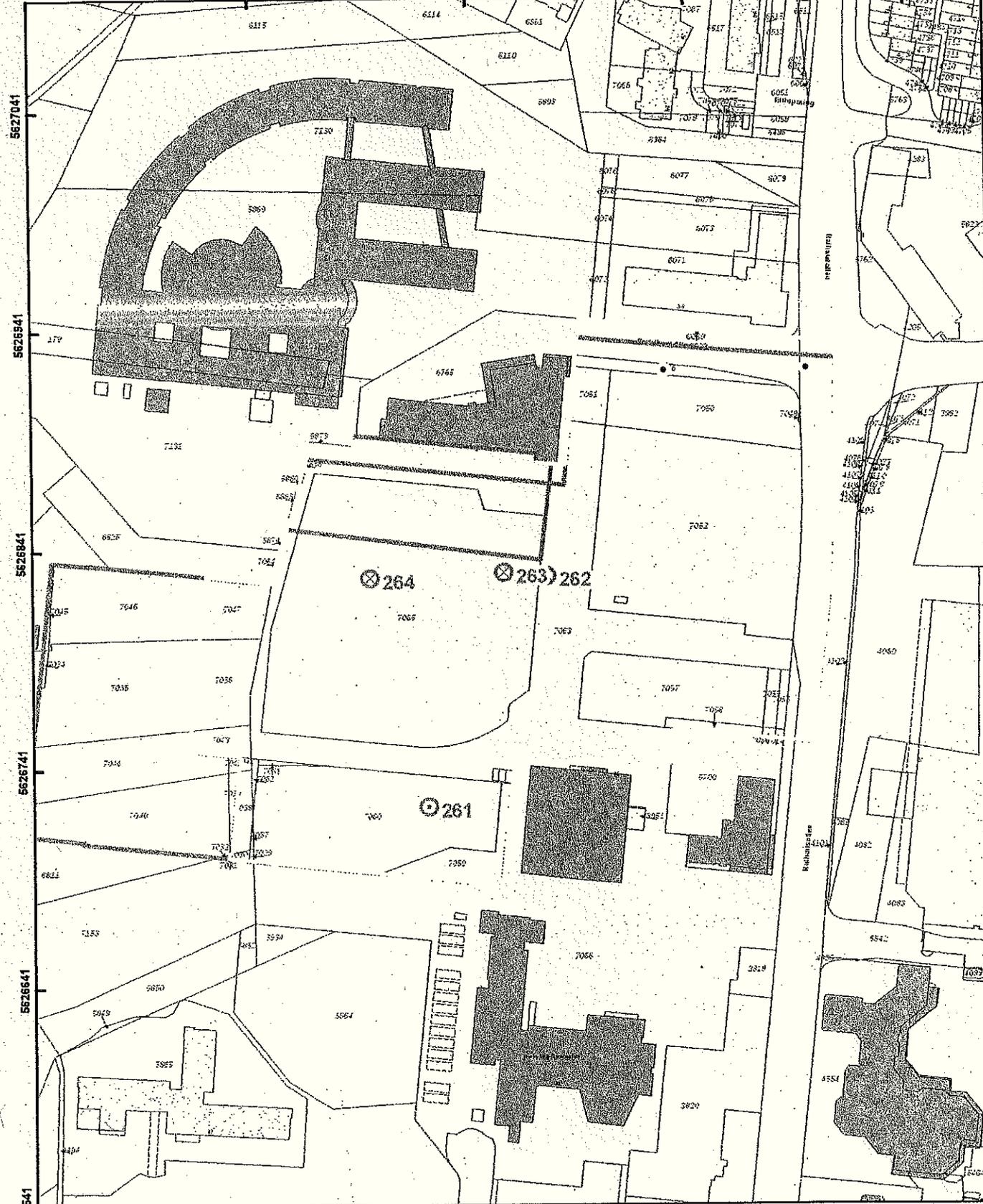


www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Datum 07.12.2015
Seite 2 von 2

Im Auftrag

(Brand)



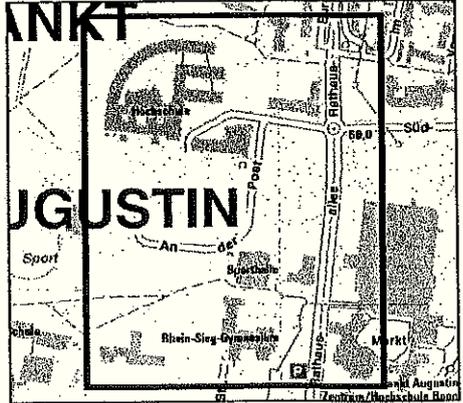
**Bezirksregierung
Düsseldorf**

**Aktenzeichen :
22.5-3-5382056-558/15**

Maßstab : 1:2.500
Datum : 07.12.2015

- Legende**
- aktuelle Antragsfläche
 - Antragsfläche
 - Blindgängerverdacht
 - geräumte Blindgänger
 - geräumte Fläche
 - Detektion nicht möglich
 - militärische Anlage
 - Laufgraben
 - Panzergraben
 - Schützenloch
 - Stellung

Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.





Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Sankt Augustin
Ordnungsamt
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Datum 27.05.2015
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382056-231/15/
bei Antwort bitte angeben

Herr Dr. Kulschewski
Zimmer 115
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Sankt Augustin, Bebauungsplan Nr. 113 Teil A Haus Heidefeld

Ihr Schreiben vom 21.05.2015

Im o.g. Schreiben haben Sie mich gebeten, für den beschriebenen Bereich eine Luftbildauswertung hinsichtlich der Belastung mit Kampfmitteln vorzunehmen.

Dieser Bereich ist identisch mit jener Fläche, die ich bereits ausgewertet habe. Ich verweise daher auf die alte Stellungnahme 22.5-3-5382056-209/12 vom 27.06.2012.

Zwischenzeitlich haben sich keine neuen Erkenntnisse zur Kampfmittelbelastung für den beantragten Bereich ergeben.

Im Auftrag

(Dr. Kulschewski)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED



Bezirksregierung
Düsseldorf



Aktenzeichen :
22.5-3-5382056-231/15

Maßstab : 1:2.000
Datum : 27.05.2015

Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte ausserhalb des beantragten Bereichs sind ausblendet.

Legende

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben
	Antragsfläche		Panzergraben
	Blindgängerverdachtspunkt		Schützenloch
	geräumte Blindgänger		militärische Anlage
	geräumte Fläche		Stellung
	Detektion nicht möglich		



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Sankt Augustin
Ordnungsamt
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Datum 27.06.2012
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382056-209/12/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710 ³
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbilddauswertung
Sankt Augustin, Bebauungsplan Nr. 113 „Haus Heidefeld“ Teilbereich B
Ihr Schreiben vom 22.06.2012, Az.: 1/10-23 02 Stf

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger und Schützenloch). In der beigefügten Karte sind lediglich die konkreten Verdachte dargestellt. **Ich empfehle die geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche.** Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Bretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

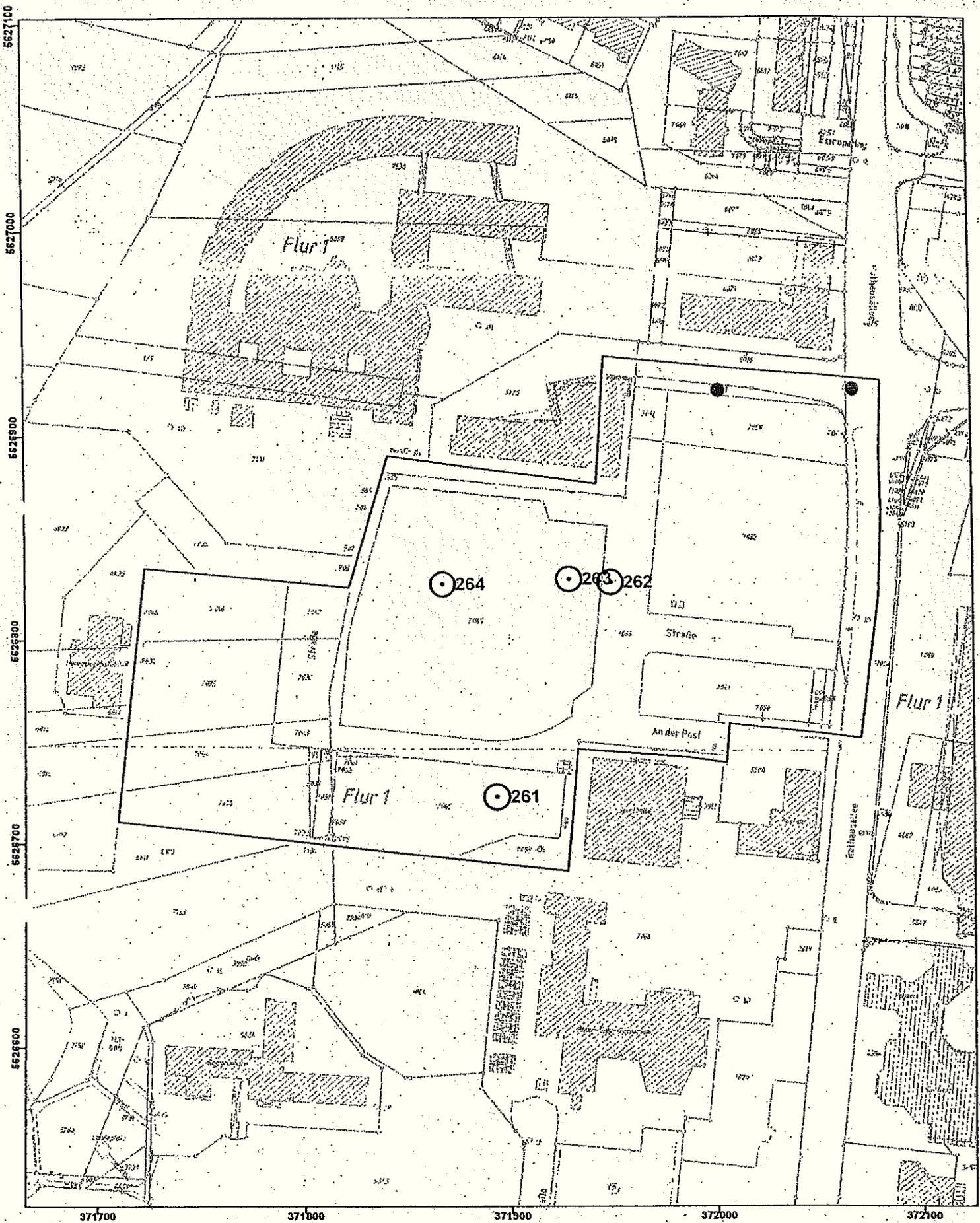
Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite
www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Im Auftrag

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN: DE41300500000004100012
BIC: WELADED
WELADED

(Brand)



Kartenmaßstab : 1:2.500

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Panzergraben
	alte Antragsfläche		Verdacht auf Bombenblindgänger		Bunker
	nicht auswertbare Fläche		geräumte Bombenblindgänger		militärische Fläche
	geräumte Fläche		Schützenloch		Stellung



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Sankt Augustin
Ordnungsamt
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Datum 20.02.2013
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382056-209/12/
bei Antwort bitte angeben

per elektronischer Post

Herr Bauer
Zimmer
Telefon:
0211 475-9750
Telefax:
0211 475-9040
hellmut.bauer@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Abschlussbericht
Sankt Augustin, Bebauungsplan Nr. 113 „Haus Heidefeld“ Teilbereich B
Ihr Schreiben vom 22.06.2012, Az.: 1/10-23 02 Stf

Eine Untersuchung der o.g. Fläche lieferte folgende Ergebnisse.

Es wurden die Verdachtspunkte 261, 262, 263, 264 und überprüft. Insgesamt wurden 2 Kampfmittel (u.a. 2-Stabbrandbomben(d) VP 261,) geborgen.

Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. **Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden.** Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Im Auftrag

gez. Bauer

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED

Projekt/Thema	Besprechungsleiter	Protokollführer
Vor-Ort-Termin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf)		Frau Lücke
Teilnehmer	Firma/Amt/Institution	E-mail-Adresse
Herr Bauer	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung	hellmut.bauer@brd.nrw.de
Herr Steinkamp	FB Ordnung	peter.steinkamp@sankt-augustin.de
Herr Stoffels	FB Ordnung	michael.stoffels@sankt-augustin.de
Herr Müller-Wrede	FB Stadtplanung und Bauordnung	mueller-wrede@sankt-augustin.de
Frau Lücke	DSK	juliane.lueke@dsk-ombh.de
Besprechungspunkte		

Ziel des Gespräches

- Abgleich der Verdachtspunkte mit den Bestandsplänen der Versorgungsträger,
- Klärung des weiteren Vorgehens bei der Kampfmitteluntersuchung,
- Vorgehen im Falle eines Kampfmittelfundes.

1. Kampfmittelfreiheit vom 24.10.2002 und 01.04.2003

- Im Rahmen der Offenlage zum Bauleitplanverfahren B-Plan 113 wurde die Kampfmittelfreiheit der Flächen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bescheinigt.
- Aktuelle Bewertungsmethoden haben den Kampfmittelverdacht jedoch entgegen des damaligen Befundes bestätigt. Demnach kommen vier Verdachtspunkte für die Kampfmitteluntersuchung in Frage (s. Anhang 1: Untersuchungsgebiet).

2. Planunterlagen und Vorgehen bei der Kampfmitteluntersuchung

- Der KBD hat die Verdachtspunkte 261, 262, 263 und 264 am 28.11.2012 im Vorfeld des Termins auf eigene Kosten vermessen, markiert und damit eindeutig lokalisiert (s. Anhang 2: Fotos der Verdachtspunkte).
- Die Untersuchung der Schützenlöcher ist nach Aussage des KBD nicht erforderlich.
- Die Verdachtspunkte liegen alle außerhalb der in den Plänen eingezeichneten Ver- und Entsorgungstrassen (Mehrspartenplan der Energiedienstleistungsgesellschaft mbH: Strom, Telekommunikation, Fernwärmeleitung und Gasleitung pledoc, Plan zu den Wasserversorgungsleitungen der Wasserversorgungsgesellschaft mbH, Kanalbestandsplan sowie Straßenbaubestandsplan des Fachbereichs Tiefbau).
- Der Bestandsplan der Gasleitung pledoc GbmH (im Mehrspartenplan der ESA zwar abgebildet) wird kurzfristig angefordert und sobald vorliegend dem KBD unmittelbar nachgereicht. Bis dahin werden im Rahmen der Kampfmitteluntersuchungen keine Bohrungen im Bereich des Trassenverlaufes der Gasleitung vorgenommen.
- Die Verdachtspunkte 262 und 263 liegen auf noch von Sträuchern und Gehölzen bestandener Fläche. Herr Müller-Wrede wird den städtischen Bauhof damit

beauftragen, die Flächen freizulegen. Die Kosten für die Rodung trägt die Stadt. Ferner wird der städtische Bauhof mit der Bereitstellung der Absperrvorrichtungen beauftragt. Die Absperrung selbst erfolgt durch den KBD in Abstimmung mit der Ordnungsbehörde.

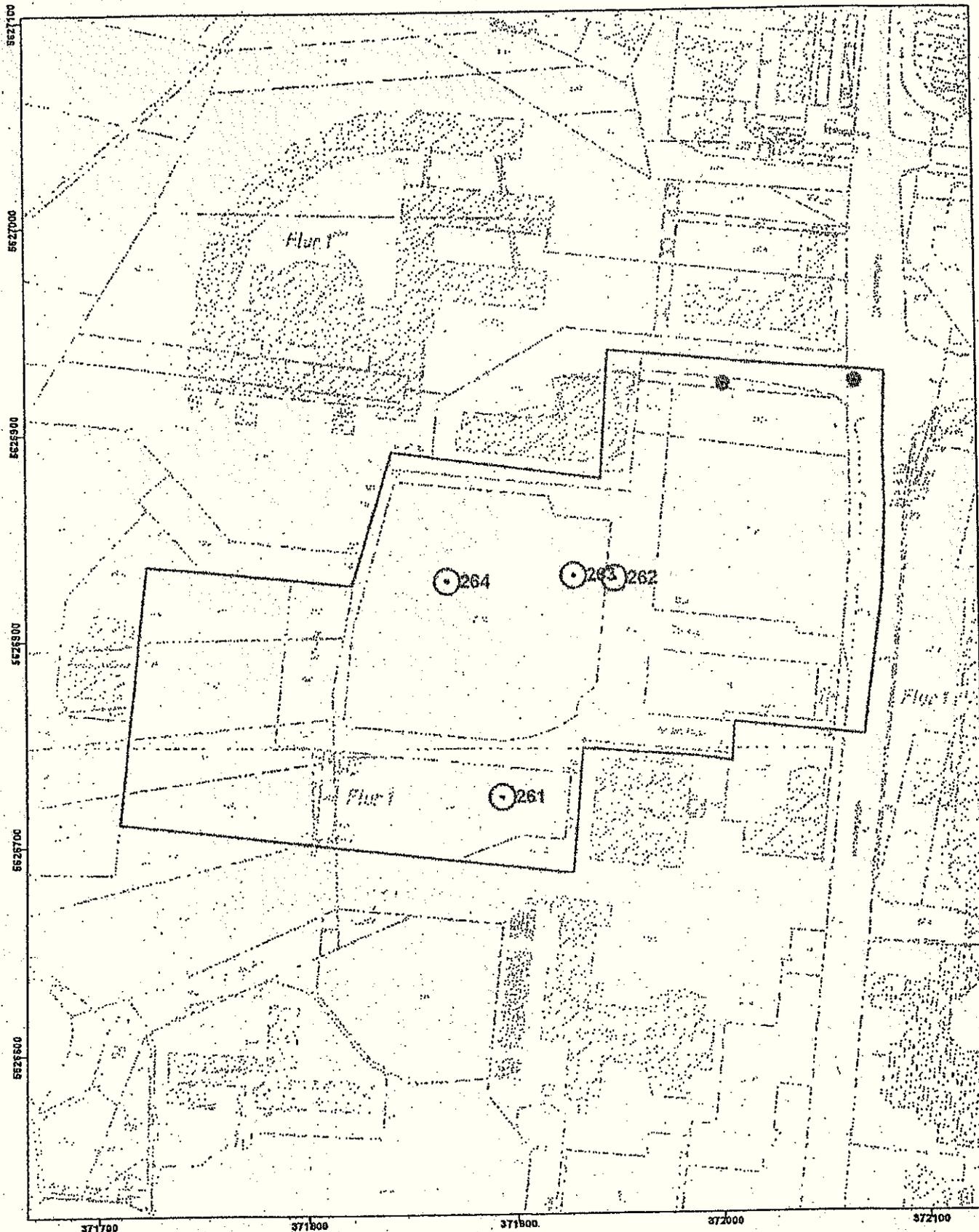
- Die Kampfmitteluntersuchung wird vom KBD voraussichtlich in der kommenden Kalenderwoche durch die vom KBD beauftragte Firma beginnen. Über den genauen Beginn werden die Beteiligten (Ordnungsbehörde, Stadtplanungsamt, DSK) vom KBD informiert. Die betroffenen Versorgungsträger werden von der DSK über den baldigen Beginn der Untersuchungen in Kenntnis gesetzt. Die Kosten der Untersuchung trägt der KBD.
- Je Verdachtspunkt wird eine Untersuchung von ca. zwei Tagen anberaumt (Freilegung, Untersuchung und anschließender Verschluss der Verdachtspunkte).
- Der Fund eines Kampfmittels wird der Ordnungsbehörde umgehend mitgeteilt. Die Ordnungsbehörde leitet in Abstimmung mit dem KBD und den Betroffenen das Vorgehen im Falle eines Fundes sowie den Umfang der ggf. erforderlichen Evakuierung. Der Radius der Evakuierung liegt bei ca. 300 m, der erforderliche Zeitraum der Evakuierung inkl. Entschärfung des Kampfmittels zwischen ca. 3 und 10 Stunden.

3. Begehung der Fläche

- Im Rahmen der Begehung wurden die markierten Verdachtspunkte besichtigt,
- für die Kampfmitteluntersuchung ist je Verdachtspunkt ein Bereich von ca. 12 x 12 m abzusperren.

gez. Lüke

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5382056-209/12



Kartenmaßstab : 1:2.500

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Panzergraben
	alte Antragsfläche		Verdacht auf Bombenblindgänger		Bunker
	nicht auswertbare Fläche		geräumte Bombenblindgänger		militärische Fläche
	geräumte Fläche		Schützenloch		Stellung

Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis
Gartenstraße 11 · 50765 Köln

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10
- Herr Becker
Markt 1
53757 Sankt Augustin

4/5. 1. 16

Kreisstelle

- Rhein-Erft-Kreis
 Rhein-Kreis Neuss
 Rhein-Sieg-Kreis

Mail: rheinkreise@lwk.nrw.de
Gartenstraße 11, 50765 Köln
Tel.: 0221 5340-100, Fax -199
www.landwirtschaftskammer.de

Unser Zeichen:

Auskunft erteilt Herr Muß
Durchwahl 0221-5340-103
Fax 0221-5340-199
Mail Werner.muss@lwk.nrw.de
BPlan Sankt Augustin Nr. 113 21-12-2015.doc
Köln 21.12.2015

AZ.: 25.20.40-SU

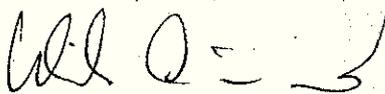
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 Teil A „Haus Heidefeld“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Becker,

gegen die o.g. Planungen der Stadt Sankt Augustin bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Planungen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.

Mit freundlichen Grüßen

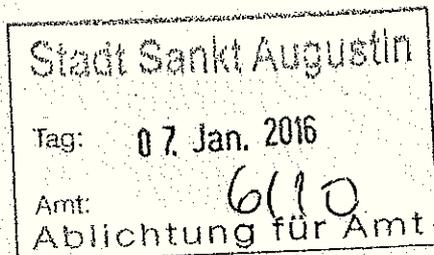


Ulrich Timmer
(Kreisstellengeschäftsführer)

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780



PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften
Markt 1
53754 Sankt Augustin

zuständig Hieronymus Hartung
Durchwahl 0201/3659-301

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Becker	04.12.2015	PLEdoc GmbH	1338626	22.12.2015

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 "Haus Heidefeld" Teil A der Stadt Sankt Augustin

- hier:
1. Ferngasleitung Nr. 3/5, Anschl. Gaswerk Hennef, DN 150, Blatt 6b - 7b, Schutzstreifenbreite 10 m
 2. Ferngasleitung Nr. 3/5/6, Anschl. Übergabe Station Gymnasium St. Augustin, DN 100, Blatt 1, Schutzstreifenbreite 8 m

Sehr geehrter Herr Becker,
sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Wir bestätigen den Eingang Ihrer E-Mail vom 04 Dezember diesen Jahres zum Vollzug der Baugesetze der Stadt Sankt Augustin über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 Teil A "Haus Heidefeld".

Nach Durchsicht der über Ihr Internet-Portal zur Verfügung gestellten Unterlagen haben wir zustimmend festgestellt, dass die Ferngasleitung Nr. 3/5 sowohl lagerichtig dargestellt, als auch in der Zeichenerklärung, sowie in der Begründung des Bebauungsplans unter Punkt 6.4 mit dem entsprechenden Geh, Fahr – und Leitungsrecht berücksichtigt worden ist. Hier schreiben Sie „*inklusive eines Schutzstreifens von 4,00 m*“. Hierzu stellen wir fest, dass es sich um einen 8 m breiten Schutzstreifen (jeweils 4 m rechts und links der Leitungssachse) handelt. Wir möchten Sie bitten dies zu korrigieren.

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201/36 59-0 • Telefax 0201/36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
sq-9001 AU 0020



Betreffend der Versorgungsanlage Anschluss Übergabe Station Gymnasium St. Augustin Nr. 3/5/6 stellen wir Ihnen frei, die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6.4, um diese zu ergänzen.

Bezüglich der in der Begründung zum Bebauungsplan ausgewiesenen Kompensationsflächen haben wir keine Bedenken, wenn der Schutzstreifen der Leitung jederzeit einsehbar und zugänglich ist. Im Schutzstreifen dürfen keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen vorliegen, die die Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. erschweren. Diese Arbeiten werden in der Regel zur dringenden Abwehr einer Gefahr oder Beseitigung eines Schadens erforderlich.

Wir bitten Sie zu veranlassen, falls im Bereich der Kompensationsflächen konkrete Maßnahmen geplant bzw. ausgeführt werden sollen, uns mit entsprechenden Detailplänen erneut zu beteiligen.

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der Open Grid Europe GmbH.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen, insbesondere sollte es im Zuge der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche zu Anpflanzungen jedweder Art kommen.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass von der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 Teil A "Haus Heidefeld" von uns verwaltete Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG nicht betroffen werden.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH


Wolfgang Schubert


Hieronymus Hartung

Anlagen
Planunterlagen
Merkblatt zur Dokumentation

Verteiler
TBHA Aegidienberg, Herr Jüngst

Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

PLEdoc GmbH Postfach 12 02 55 45312 Essen

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften
Markt 1
53754 Sankt Augustin

zuständig Hieronymus Hartung
Durchwahl: 0201/3659-301

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Becker	04.12.2015	PLEdoc GmbH	1342847	12.01.2016

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 "Haus Heidefeld" Teil A der Stadt Sankt Augustin

- hier: 1. Ferngasleitung Nr. 3/5, Anschl. Gaswerk Hennef, DN 150, Blatt 6b - 7b, Schutzstreifenbreite 8 m
2. Ferngasleitung Nr. 3/5/6, Anschl. Übergabe Station Gymnasium St. Augustin, DN 100, Blatt 1, Schutzstreifenbreite 8 m

Bezug: unser Schreiben vom 22.12.2015 mit dem Zeichen 1338626

Sehr geehrter Herr Becker,
sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

In unserer oben angeführten Stellungnahme ist uns leider ein Fehler unterlaufen. Die betroffene Ferngasleitung Nr. 3/5 Anschl. Gaswerk Hennef DN 150, Blatt 6b-7b, hat einen Schutzstreifen von 8m, so wie in Absatz 3 beschrieben, und keinen Schutzstreifen von 10m wie irrtümlich in unserem Bezugsschreiben beschrieben.

Ich möchte Sie bitten, dies, falls es zu Missverständnissen geführt haben sollte, zu beachten.


Jamie Viadoy


Hieronymus Hartung

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax: 0201 / 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738407
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE 33 360

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
80 900 40 978



WAHNBACHTALSPERRENVERBAND

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -



11/15.12.15
15
Der Geschäftsführer

Wahnachtalsperrenverband · Siegelskrippen · 53721 Siegburg

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Planungs- u. Bauabteilung
Ihr Ansprechpartner: Herr Venzke
Funktion: Fachgebietsleiter
Aktenzeichen:
Unser Zeichen: PB/TM-Ve
Email: andreas.venzke@wahnbach.de
Tel: 02241/128-117
Fax: 02241/128-119

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 04.12.2015

Datum: 11.12.2015

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 113 "Haus Heidefeld"

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Stellungnahmen des Wahnachtalsperrenverbandes liegen Ihnen bereits aus dem Juni 2012 und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus dem Juni 2015 vor. Auf diese Stellungnahmen verweise ich entsprechend.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde jetzt ein Bericht von 1996 zur Bodenuntersuchung ergänzt. Für diese Stellungnahme lassen sich hier meiner Ansicht nach nur die Aussagen zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet heranziehen. Ein Großteil der gemachten Angaben ist für das Plangebiet nicht relevant bzw. im dort beschriebenen Untersuchungsgebiet in der Vergangenheit so nicht umgesetzt worden. Leider gibt es in den Unterlagen zur aktuellen Bebauungsplanänderung keine Angabe zu den nun relevanten Teilen des Bodengutachtens.

Gemäß den Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung ist eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone zulässig. Zusätzlich sind die entsprechenden landesrechtlichen Vorgaben (z.B. Trennerlass) zu berücksichtigen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sollte einer frühzeitigen Planung entsprechender Versickerungsanlagen besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen gemäß § 4 (1) der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung sind beim Rhein-Sieg-Kreis als zuständiger unterer Wasserbehörde entsprechend einzuholen. Diesbezügliche Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten. In den entsprechenden Verfahren sind dann konkrete Stellungnahmen zu den geplanten Maßnahmen möglich.

Vorsteher Landrat a.D. Frithjof Kühn
Geschäftsführer Norbert Eckschlag
Tel.: 02241/128-0
Fax: 02241/128-109

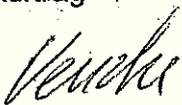
Kreissparkasse Köln
(BLZ 370 502 99) Kto.-Nr. 001 006 360
IBAN: DE 13 3705 0299 0001 0063 60
SWIFT-BIC: COKSDE33

UST-IdNr. DE 123103760
Steuer-Nr.: 220/5989/0815
www.wahnbach.de
info@wahnbach.de

Im Rahmen von Baumaßnahmen:

1. Erforderliche Kanalbaumaßnahmen sind gemäß ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten (Ausgabe 2002)“ durchzuführen.
2. Bei erforderlichen Straßenbaumaßnahmen sind die „Richtlinien für bautechnische Maßnahme an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002)“ zu beachten.
3. Gräben werden nur mit unbelastetem Bodenmaterial verfüllt. Eingeschränkt ist gemäß § 4 (1) 11 der Wasserschutzgebietsverordnung der Einsatz von Recyclingmaterial, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen Stoffen.
4. Im Bedarfsfall bei Maßnahmen erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der zuständigen Behörde einzuholen.
5. Das Lagern von wassergefährdenden Stoffen im Bereich der Baustellen ist unzulässig.
6. Eine Betankung der eingesetzten Baufahrzeuge ist nur auf speziell dafür genehmigten, befestigten Flächen mit den notwendigen Entwässerungseinrichtungen zulässig.
7. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Baumaschinen ist auf befestigte Flächen mit Anschluss an o.g. Entwässerungseinrichtungen zu beschränken.
8. Baufahrzeuge und Baumaschinen sind täglich auf ihren ordnungsgemäßen Zustand, insbesondere im Hinblick auf den möglichen Austritt wassergefährdender Stoffe, zu überprüfen. Schon geringfügige Schäden sind sofort zu beheben. Ansonsten sind schadhafte Fahrzeuge und Maschinen kurzfristig unsicher aus dem Wasserschutzgebiet herauszubringen.
9. Bereithaltung von Ölbindemitteln und anderen Sicherheitsmaterialien in ausreichender Menge für unvorhersehbare Schadensfälle.
10. Sanitäre Anlagen im Rahmen von Baumaßnahmen sind abflusslos zu errichten.
11. Einweisung der Baufirmen auf die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen in Wasserschutzgebieten.
12. Die Aufsichtsbehörden und der Wahnachtalsperrenverband sind bei Ereignissen, die eine Gefährdung des Grundwassers oder eines Oberflächengewässers besorgen lassen, unverzüglich zu benachrichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Andreas Venzke

Stadt Sankt Augustin

18. Jan. 2016

6/10

Abteilung für Amt

:rhein-sieg-kreis

Der Landrat



6/19.1.16

16

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 1551 · 53705 Siegburg
Stadtverwaltung Sankt Augustin
Postfach
53754 Sankt Augustin

**Amt für Kreisentwicklung und Mobilität
- Raumplanung und Regionalentwicklung -**
Beate Klüser

Zimmer: A 12.05

Telefon: 02241/13-2327

Telefax: 02241/13-2430

E-Mail: beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
04.12.2015 per E-Mail

Mein Zeichen
61.2 - Kl.

Datum
13.01.2016

**Bebauungsplan Nr. 113 „Haus Heidefeld“, Teil A, 3. Änderung
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Zur vor genannten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagsbewirtschaftungskonzept der ECO Umweltmanagement GmbH aus dem Jahr 1996 beruht auf alten rechtlichen Vorgaben und kann für die Niederschlagswasserbeseitigung so ohne weiteres nicht mehr herangezogen werden. Eine Überarbeitung des Konzeptes unter Zugrundelegung der zurzeit aktuellen rechtlichen Vorgaben (z.B. des Trennerlasses) ist deshalb erforderlich. Lediglich die Bohrprofile und Schichtenverzeichnisse haben weiterhin ihre Gültigkeit.

Zu den Aussagen unter 6.3 der Begründung:

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen eine Versickerung wegen ungünstiger Durchlässigkeitsbeiwerte nicht möglich ist, die Stadt vor Satzungsbeschluss Alternativlösungen für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgeben muss (z.B. Bau eines Regenwasserkanals). Dies kann nicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden.

Für eine Versickerungsanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu beantragen.

Altlasten/Abfallwirtschaft

Obwohl innerhalb des Plangebietes keine Hinweise zu Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorliegen, wurde in den Textlichen Festsetzungen, die im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB vorgelegt



Behindertenparkplätze
befinden sich vor dem
Haupteingang (Zufahrt
Mühlenstraße) und im
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (022 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse

Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Umsatzsteuer-

Ident-Nr.:
DE123 102 775
Steuer-Nr.:
220/5769/0451

wurden, darauf hingewiesen, dass bei baulichen Anlagen, die eine Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten sei.

Ein Hinweis wird weiterhin für erforderlich gehalten, da südlich angrenzend im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises die Altablagerung mit der Nummer 5209/0080-0 erfasst ist (siehe beigefügten Lageplan).

Es wird empfohlen den Hinweis „Abfallwirtschaft“ wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:

Abfallwirtschaft

Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Sankt Augustin - Meindorf liegt, ist der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen dieser Wasserschutzzone - nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises, zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden belasteten 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.

Verkehrssicherheit

Obwohl der Rhein-Sieg-Kreis fachlich nicht zuständig ist, wird nachfolgender Hinweis abgegeben:

Wie bekannt, wird die in Rede stehende Fläche von vielen Einrichtungen in der benachbarten Umgebung intensiv als Parkraum genutzt. Durch den Wegfall dieser Abstellflächen steht zu befürchten, dass sich der ohnehin in dem Gebiet vorhandene Parkdruck weiter verschärfen wird. Um gerade verkehrssicherheitsgefährdendem Verhalten - hervorgerufen durch eine Verlagerung oder Zunahme des Parkdrucks - entgegenzuwirken, wird empfohlen, die Auswirkungen zu untersuchen und - sofern nicht bereits geschehen - entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für den ruhenden Verkehr vorzusehen und rechtzeitig bekannt zu machen.

Im Auftrag

D. Ullrich

**Anregungen bzw. Hinweise
im Rahmen des frühzeitigen
Beteiligungsverfahrens**

6/10/1-Sti

Sankt Augustin, den 11.06.2015
Auskunft: Herr Felix Stiepel
Zi.: 206 Tel.: (02241) 2 43-273

Vermerk:

**Bebauungsplanverfahren 113 „Haus Heidfeld“
Einwand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung**

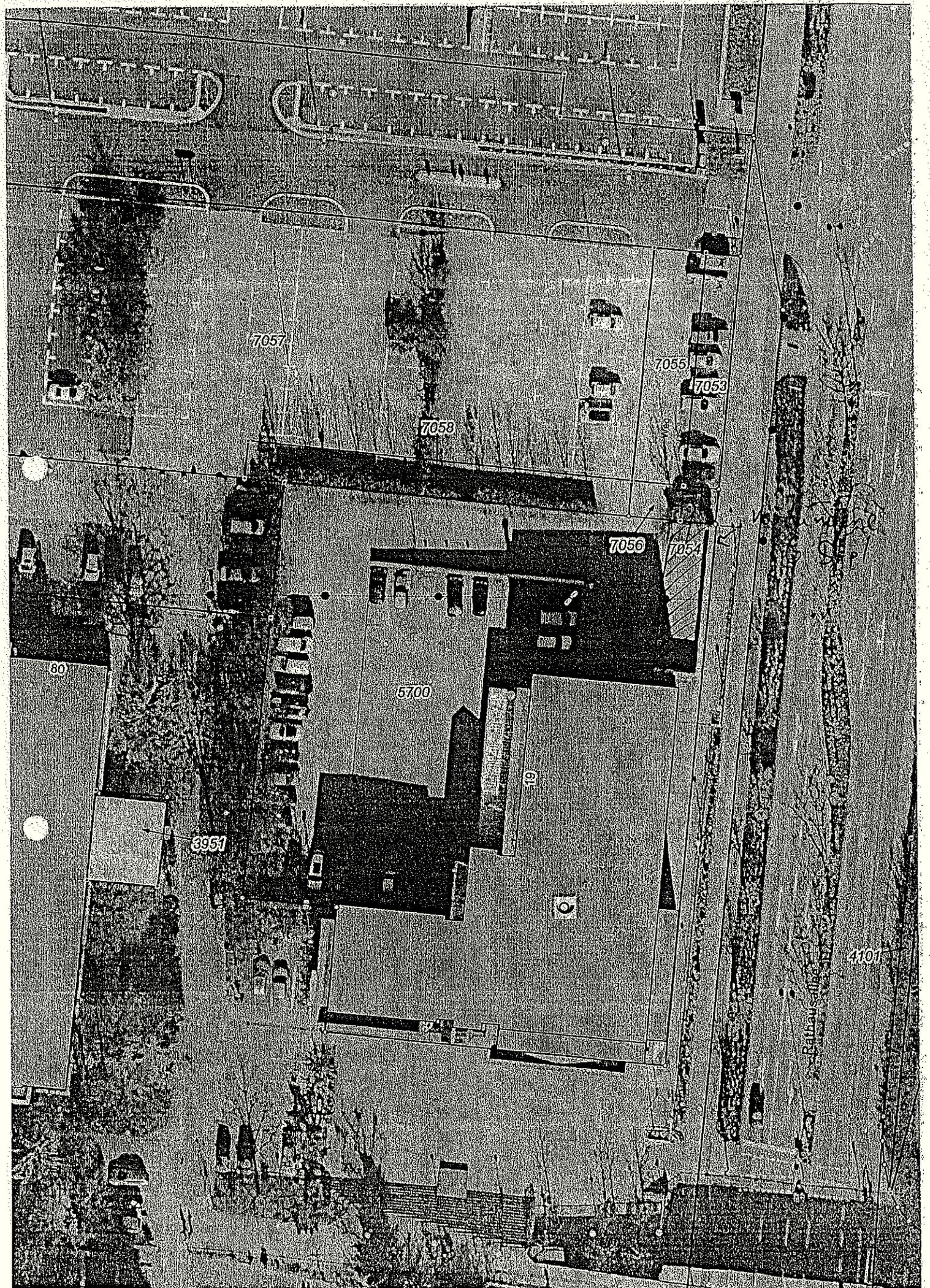
Datum: 11.06.2015

Einwand durch:

als Vertreter der
Eigentümergeinschaft

Gewährleistung der Ausübung des Geh- und Fahrrechtes für die Parzelle Gemarkung 5700, Flür 1, Gemarkung Siegburg-Mülldorf (ehemaliges Postgebäude „An der Post 19“)

Es wird darum gebeten, im Rahmen der Planung sicherzustellen, dass die bereits vorhandenen Außenstellplätze des ehemaligen Postgebäudes auch zukünftig über eine möglichst geradlinig verlaufende bzw. mit einer ausreichenden Schleppkurve versehenen Zufahrt gewährleistet werden kann. Ebenfalls wird um Berücksichtigung bzw. Erhalt der vorhandenen sechs, zur Rathausallee gelegenen Stellplätze im Rahmen der zukünftigen Zuwegung gebeten.





Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Sankt Augustin
Ordnungsamt
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Datum: 27.05.2015
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382056-231/15/
bei Antwort bitte angeben.

Herr Dr. Kulschewski
Zimmer 115
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Sankt Augustin, Bebauungsplan Nr. 113 Teil A Haus Heidefeld
Ihr Schreiben vom 21.05.2015

Im o.g. Schreiben haben Sie mich gebeten, für den beschriebenen Bereich eine Luftbildauswertung hinsichtlich der Belastung mit Kampfmitteln vorzunehmen.

Dieser Bereich ist identisch mit jener Fläche, die ich bereits ausgewertet habe. Ich verweise daher auf die alte Stellungnahme 22.5-3-5382056-209/12 vom 27.06.2012.

Zwischenzeitlich haben sich keine neuen Erkenntnisse zur Kampfmittelbelastung für den beantragten Bereich ergeben.

Im Auftrag

(Dr. Kulschewski)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED333



Bezirksregierung
 Düsseldorf

Aktenzeichen:
 22.5-3-5382056-231/15

Maßstab: 1:2.000
 Datum: 27.05.2015

Diese Karte darf nur gemeinsam mit
 der zugehörigen textlichen Stellung-
 nahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte ausserhalb
 des beantragten Bereichs sind
 ausgeblendet.

Legende

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben
	Antragsfläche		Panzergraben
	Blindgängerverdachtspunkt		Schützenloch
	geräumte Blindgänge		militärische Anlage
	geräumte Fläche		Stellung
	Deletion nicht möglich		



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Sankt Augustin
Ordnungsamt
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Datum: 27.06.2012
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22:5-3-5382056-209/12/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710 *S*
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Sankt Augustin, Bebauungsplan Nr. 113 „Haus Heidefeld“ Teilbereich B

Ihr Schreiben vom 22.06.2012, Az.: 1/10-23 02 Stf

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger und Schützenloch). In der beigefügten Karte sind lediglich die konkreten Verdachte dargestellt. **Ich empfehle die geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche.** Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Im Auftrag

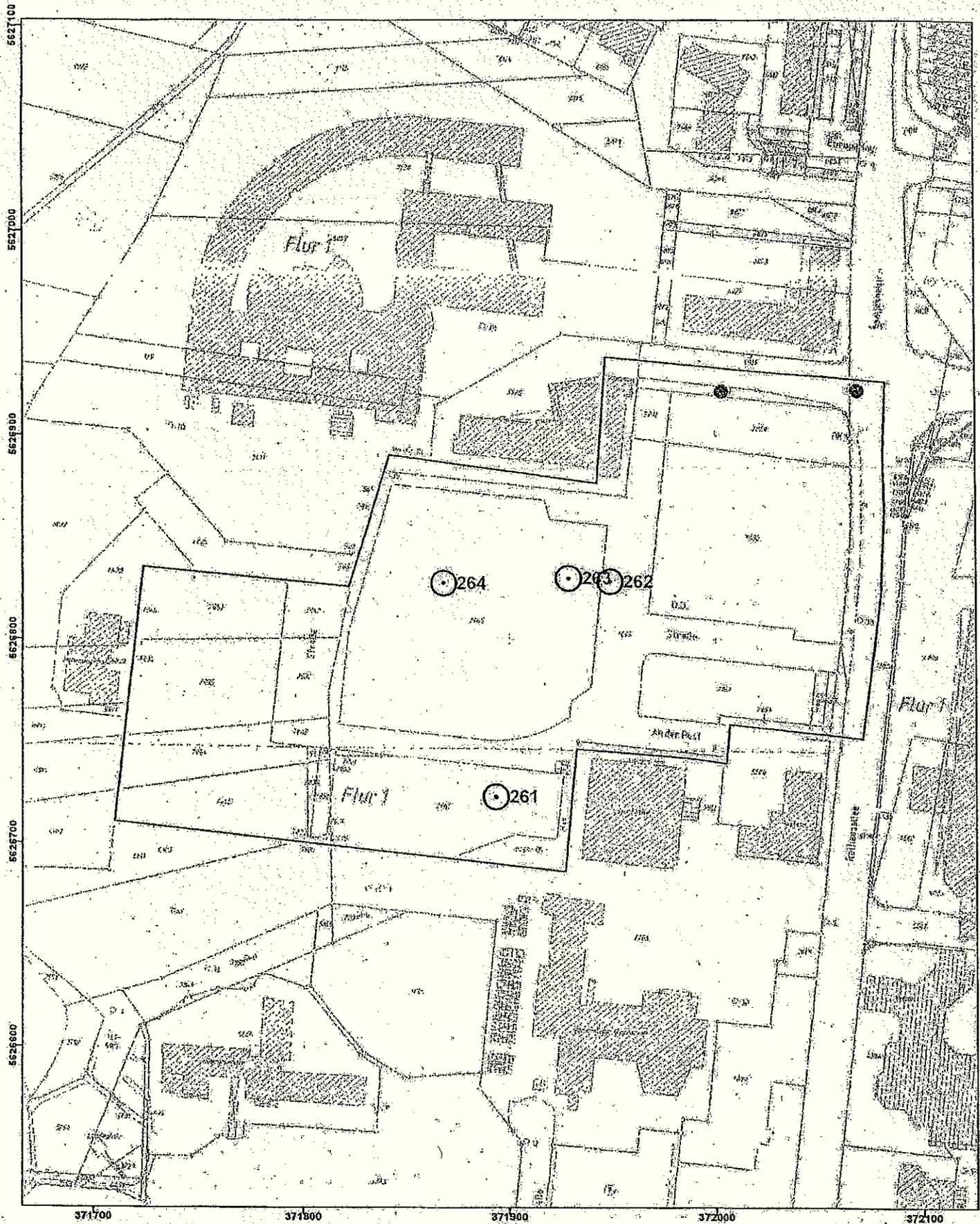
(Brand)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4-100-012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5382056-209/12



Kartenmaßstab : 1:2.500

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Panzergraben
	alte Antragsfläche		Verdacht auf Bombenblindgänger		Bunker
	nicht auswertbare Fläche		geräumte Bombenblindgänger		militärische Fläche
	geräumte Fläche		Schützenloch		Stellung



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Sankt Augustin
Ordnungsamt
Markt 1
53757 Sankt Augustin

per elektronischer Post

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Abschlussbericht
Sankt Augustin, Bebauungsplan Nr. 113 „Haus Heidefeld“ Teilbereich B

Ihr Schreiben vom 22.06.2012, Az.: 1/10-23 02 Stf

Datum 20.02.2013
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382056-209/12/
bei Antwort bitte angeben

Herr Bauer
Zimmer
Telefon:
0211 475-9750
Telefax:
0211 475-9040
hellmut.bauer@brd.nrw.de

Eine Untersuchung der o.g. Fläche lieferte folgende Ergebnisse.

Es wurden die Verdachtspunkte 261, 262, 263, 264 und überprüft. Insgesamt wurden 2 Kampfmittel (u.a. 2-Stabbrandbomben(d) VP 261,) geborgen.

Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. **Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden.** Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Im Auftrag

gez. Bauer

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE4139050000004100012
BIC:
WELADED3333

Stadt Sankt Augustin

Tag: 03. Juni 2015

Krefeld
Amt: 6110
Anlichtung für Amt

Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – Postfach 10 07 63 – D-47707

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10 – Planung und
Liegenschaften
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Landesbetrieb
De-Greif-Str. 195
D-47803 Krefeld
Fon: +49 (0) 21 51 897-0
Fax: +49 (0) 21 51 897-505
poststelle@gd.nrw.de

Helaba
Girozentrale
IBAN: DE3130050000004005617
BIC: WELADED333

Bearbeiterin: Frau Dr. Hantl
Durchwahl: 897-430
E-Mail: hantl@gd.nrw.de
Datum: 3. Juni 2015
Gesch.-Z.: 31.130/3286/2015

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 Teil A *Haus Heidefeld*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Ihre E-Mail vom 21. Mai 2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

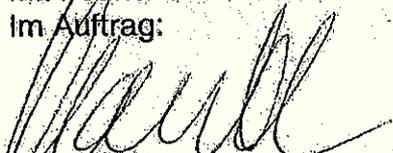
ich ergänze **Punkt IV Hinweise** in den Textlichen Festsetzungen zu o. g. Plangebiet um den Hinweis zur **Erdbebengefährdung**:

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 berücksichtigen¹.

- Das Plangebiet ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1 : 350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

Siehe auch http://www.gd.nrw.de/g_details.php?id=2643

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



(Dr. Hantl)

¹ Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Tag: 11. Juni 2015
Amt: *6/110*
Ablichtung für Amt: *11.6.15*

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 1551 · 53705 Siegburg
Stadtverwaltung Sankt Augustin
Postfach
53754 Sankt Augustin

Amt für Kreisentwicklung und Mobilität
- Raumplanung und Regionalentwicklung -
Beate Klüser
Zimmer: A 12.05
Telefon: 02241/13-2327
Telefax: 02241/13-2430
E-Mail: beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
21.05.2015 per E-Mail

Mein Zeichen
61.2 - Kl.

Datum
08.06.2015

Bebauungsplan Nr. 113, 3. Änderung „Haus Heidefeld“, Teil A
Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Zur oben genannten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

Abfallwirtschaft

Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Sankt Augustin - Meindorf liegt, ist der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen dieser Wasserschutzzone - nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen 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.

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 Kommune zu führen und im weiteren Bauleitplanungsverfahren vorzulegen bzw. vor Satzungsbeschluss mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.



Behindertenparkplätze:
befinden sich vor dem
Haupteingang (Zufahrt
Mühlenstraße) und im
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel: (0 22 41) 13-0
Fax: (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse:
Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Umsatzsteuer-
Ident-Nr.:
DE123 102 775
Steuer-Nr.:
220/5769/0451

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 hat entsprechend des RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004 zu erfolgen.

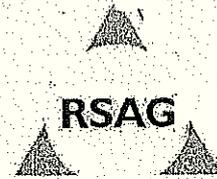
Erneuerbare Energien

Es wird angeregt, bei der Änderung 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.

Im Auftrag

D. Wäser

RSAG AöR – 53719 Siegburg



Stadt Sankt Augustin
Planung und Liegenschaften
Markt 1
53737 Sankt Augustin

Ansprechpartner:
Ralf Mundorf
Geschäftsbereich:
Qualitätssicherung

Tel: 02241 306 368
Fax: 02241 306 373
ralf.mundorf@rsag.de

8. Juni 2015

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 Teil A „Haus Heidefeld“

Sehr geehrter Herr Becker,

danke für Ihre Mitteilung vom 21. Mai 2015.

Von Seiten der RSAG AöR werden zu der Änderung des Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der BGI 5104 und RASt 06.

Mit freundlichen Grüßen

Udo Otto

Ralf Mundorf

Stadt Sankt Augustin

Tag: 16. Juni 2015

Amt: 6/10
Ablichtung für Amt

PLEDOC

Wissen, wo es langgeht.

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

4/18.6.15

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften
Markt 1
53757 Sankt Augustin

zuständig Karl Baumeister-Schmidt
Durchwahl 0201/3659-220

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
BP113TBA_3Ä	21.06.2015	PLEdoc GmbH	1289882	09.06.2015

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 Teil A "Haus Heidefeld" der Stadt Sankt Augustin Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 Baugesetzbuch BauGB

- hier: 1. Ferngasleitung Nr. 3/5, Anschl. Gaswerk Hennef, DN 150, Blatt 6b - 7b, Schutzstreifenbreite 10 m
2. Ferngasleitung Nr. 3/5/6, Anschl. Übergabe Station Gymnasium St. Augustin, DN 100, Blatt 1, Schutzstreifenbreite 8 m

Sehr geehrter Herr Becker,
sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Wir bestätigen den Eingang Ihrer Benachrichtigung vom 21. Mai dieses Jahres zum Vollzug der Baugesetze der Stadt Sankt Augustin über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 Teil A "Haus Heidefeld"

Nach Durchsicht der über Ihr Internet-Portal zur Verfügung gestellten Unterlagen haben wir festgestellt, dass die Ferngasleitung Nr. 3/5 sowohl lagerichtig dargestellt als auch in der Zeichenerklärung sowie in der Begründung des Bebauungsplans unter Punkt 6.3 Geh, Fahr- und Leitungsrechte berücksichtigt worden ist. Wir bitten Sie jedoch, den Bebauungsplan Nr. 113 Teil A um die Versorgungsanlage Anschl. Übergabe Station Gymnasium St. Augustin Nr. 3/5/6 zu ergänzen und in der Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Schnieringshof 10-14 • 45329 Essen
Telefon: 0201/36 59-0 • Telefax 0201/36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE 33 030

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
30.000140.002



Den genauen Verlauf entnehmen Sie bitte den beigegeführten Bestandsplänen. Die Darstellung der Versorgungsleitung ist in den Bestandsplänen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Bezüglich der in der Begründung zum Bebauungsplan ausgewiesenen Kompensationsflächen haben wir keine Bedenken, wenn der Schutzstreifen der Leitung jederzeit einsehbar und zugänglich ist. Im Schutzstreifen dürfen keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen vorliegen, die die Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. erschweren. Diese Arbeiten werden in der Regel zur dringenden Abwehr einer Gefahr oder Beseitigung eines Schadens erforderlich.

Wir bitten Sie zu veranlassen, falls im Bereich der Kompensationsflächen konkrete Maßnahmen geplant bzw. ausgeführt werden sollen, uns mit entsprechenden Detailplänen erneut zu beteiligen.

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der Open Grid Europe GmbH.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH


Ralf Sulzbacher


Karl Baumeister-Schmidt

Anlagen
Planunterlagen
Merkblatt zur Dokumentation

Verteiler
TBHA Aegidienberg, Herr Jüngst

Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis
Gartenstraße 11 · 50765 Köln

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10
- Herr Becker
Markt 1
53757 Sankt Augustin

4/15.6.15

Kreisstelle

- Rhein-Erft-Kreis
 Rhein-Kreis-Neuss
 Rhein-Sieg-Kreis

Mall: rheinkreise@lwk.nrw.de
Gartenstraße 11, 50765 Köln
Tel.: 0221-5340-100, Fax -199
www.landwirtschaftskammer.de

Unser Zeichen:

Auskunft erteilt Herr Müß
Durchwahl 0221-5340-103
Fax 0221-5340-199
Mail Werner.muess@lwk.nrw.de
BPlan-Sankt Augustin Nr. 113 10.06.2015.doc
Köln 10.06.2015

AZ: 25.20.40-SJ

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 Teil A „Haus Heidefeld“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Becker,

gegen die o.g. Planungen der Stadt Sankt Augustin bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Planungen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.

Mit freundlichen Grüßen



Ulrich Timmer
(Kreisstellengeschäftsführer)

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE 33
Volksbank Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 016 IBAN: DE27 3806 0186 0100 7710 16, BIC/SWIFT: GENO DE 33

Von: "VanBergen@energie-rhein-sieg.de" <VanBergen@energie-rhein-sieg.de>
An: "o.becker@sankt-augustin.de" <o.becker@sankt-augustin.de>
CC: "bauleitplanung@sankt-augustin.de" <bauleitplanung@sankt-augustin.de>, "...
Datum: 25.06.2015 12:29
Betreff: Bebauungsplan Nr. 113 Teil A "Haus Heidefeld"

Sehr geehrter Herr Becker,

herzlichen Dank für die telefonische Rücksprache und die Einbeziehung der Energie-Rhein-Sieg GmbH in das Bebauungsplanverfahren.

Wir haben den dargestellten Bebauungsplan Nr. 113 geprüft und festgestellt, dass die Fernwärmeversorgungssatzung der Stadt Sankt Augustin in diesem Bebauungsplan nicht erwähnt wurde. Wir bitten Sie, dafür Sorge zu tragen, dass im Bebauungsplan diese Fernwärmeversorgungssatzung abgebildet wird, z.B. unter Pkt. 6.2. Ver- und Entsorgung.

Der E-Mail-Adresse bauleitplanung@sankt-augustin.de haben wir eine Kopie dieser E-Mail zugeleitet.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes van Bergen
Geschäftsführer

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Johannes van Bergen

Amtsgericht Siegburg - HRB 8651
Umsatzsteuer-ID: DE 812 625 419

Diese E-Mail und alle mitgesendeten Dateien sind vertraulich
und ausschließlich für den Gebrauch durch den Empfänger bestimmt!

This e-mail and any files transmitted with it are confidential
intended solely for the use of the addressee!

Energie-Rhein-Sieg GmbH
Südstrasse 27
53757 Sankt Augustin
Tel.: 0791/401-200
vanbergen@energie-rhein-sieg.de
www.energie-rhein-sieg.de

Von: Oliver Becker
An: Scharmach, Gabi
Datum: 15.06.2015 17:32
Betreff: Wirt: Bebauungsplan Nr. 117, Rathausallee und Bebauungsplan Nr. 113 Teil A
Haus Heidefeld - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

S.U.

Im Auftrag

Oliver Becker
Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften -
Markt 1
53757 Sankt Augustin
Tel.: 02241/243-267
Fax: 02241/243-77267 mailto: o.becker@sankt-augustin.de

>>> "Wagner, Jeannette (61-1)" <jeannette.wagner@bonn.de> 15.06.2015 17:24 >>>

Sehr geehrter Herr Knipp, sehr geehrter Herr Becker,
zunächst vielen Dank, dass Sie mir die Möglichkeit einräumen, auch heute noch Stellung zu den o.g.
Bebauungsplänen zu nehmen.

Für die Stadt Bonn begrüße ich die Bemühungen der Stadt Sankt Augustin, Einzelhandelsnutzungen
im unmittelbaren Umfeld des neuen HUMA-Centers einzuschränken, auch wenn die Flächen
innerhalb des im Zentrenkonzepts der Stadt Sankt Augustin ausgewiesenen Zentralen
Versorgungsbereiches liegen.

Gleichzeitig merke ich jedoch auch kritisch an, dass dieses Bemühen nun mit den vorgelegten
Planentwürfen deutlich hinter der im Zusammenhang mit der HUMA-Planung in Aussicht gestellten
Zielsetzung bzw. den in diesen Zusammenhängen geäußerten Erwartungen zurück bleibt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 117 Rathausallee (MI, Einzelhandel nur im Erdgeschoss)
wurde im Gutachten zu den Auswirkungen der HUMA-Umstrukturierung und -Erweiterung von Dr.
Lademann und Partner (Juli 2011) für die hier liegende Fläche PF2 noch die Aussage getroffen, dass
eine theoretisch denkbare Einzelhandelsnutzung von der Stadt abgelehnt wird (S. 57). Diese Aussage
wurde in der aktualisierten Version des Gutachtens (März 2013) relativiert, indem dort nur noch vom
Ausschluss von großflächigem Einzelhandel die Rede ist (S. 77). Für den Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 113 Teil A Haus Heidefeld (SO, MI, Einzelhandel in Teilen nur im Erdgeschoss,
in Teilen nur 'hochschulaffin') wurde in beiden Gutachten zur HUMA-Erweiterung von der
Beschränkung auf kleinflächigen Einzelhandel gesprochen.

In den verschiedenen Diskussionsrunden zur HUMA-Erweiterung wurde mehrfach die Erwartung der
Nachbargemeinden formuliert, dass der Einzelhandel auf den das HUMA-Center umgebenden
Flächen durch kommunale Bauleitplanung ausgeschlossen werden solle. Insofern bleibt die nun
vorgeschlagene Festsetzung mit allgemeiner Zulässigkeit von (kleinflächigem) Einzelhandel auf
wesentlichen Flächen der beiden Bebauungsplangebiete hinter diesen Anregungen und dem eigenen
Anspruch der Stadt Sankt Augustin zurück, die Einzelhandelsnutzungen auf das HUMA-Center zu
konzentrieren.

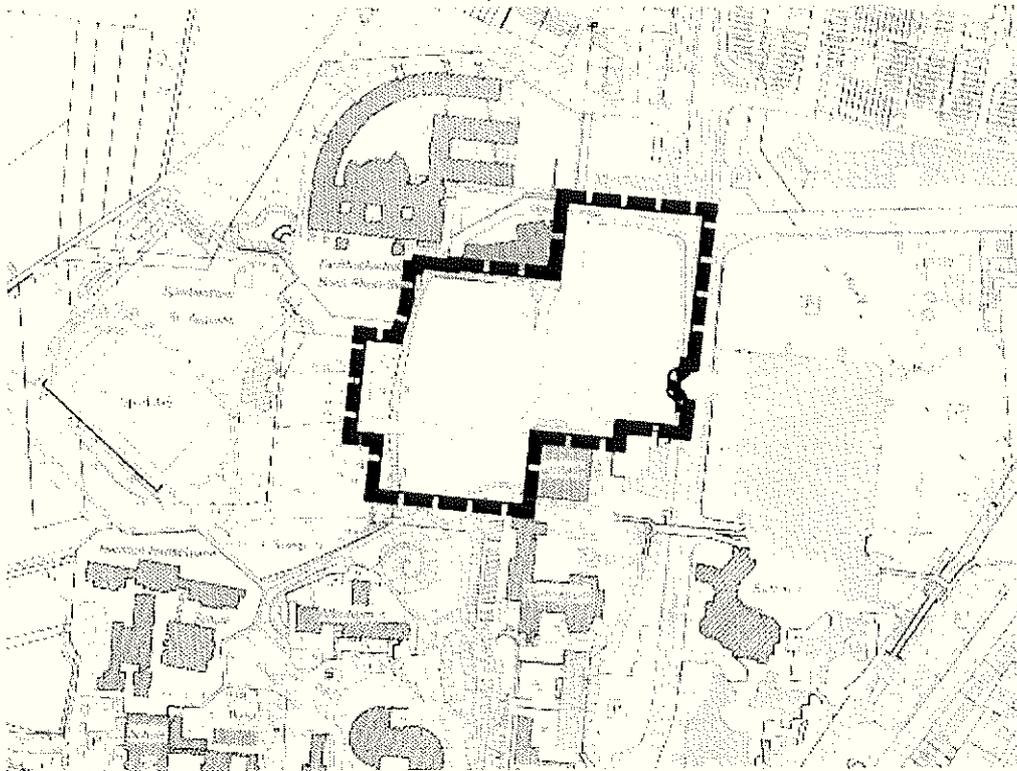
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jeannette Wagner

Jeannette Wagner
Bundesstadt Bonn
Stadtplanungsamt
Stadthaus, Berliner Platz 2, 53111 Bonn

Stadt Sankt Augustin

Bebauungsplan Nr.: 113 3. Änderung „Haus Heidefeld“ Teil A



Begründung

1. Planungsanlass

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 05.10.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 113 „Haus Heidefeld“ beschlossen. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen aus dem Masterplan Urbane Mitte für den Bereich westlich der Rathausallee geschaffen werden. Dazu gehört zum einen die Stärkung der bereits vorhandenen Nutzungen Wissenschaft und Bildung einhergehend mit der Schaffung von Erweiterungsflächen hierfür. Darüber hinaus sollen die bereits bestehenden Nutzungen durch weitere Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen und hochschulaffine Wohn- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt werden, um so eine Vernetzung mit dem Zentrum östlich der Rathausallee zu erreichen. Weiterhin sollen die bisherigen Kerngebietsfestsetzungen in Mischgebietsfestsetzungen umgewandelt und die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel damit ausgeschlossen werden.

Mit Ratsbeschluss vom 14.03.2012 wurde die Teilung des Bebauungsplanes in Teil A und Teil B beschlossen. Teil B wurde auf Grund einer Investorenplanung zur Errichtung von Studentenwohnheimen vordringlich weitergeführt. Dieser Plan erlangte am 05.12.2012 mit der Schlussbekanntmachung seine Rechtskraft.

In der 2. Jahreshälfte 2014 ist die Hochschule mit konkreten Erweiterungsabsichten an die Stadt herangetreten.

Aus diesem Grund wird nunmehr der Teil A der 3. Änderung des Bebauungsplanes 113 weiterbearbeitet.

2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Geltungsbereich ist eingebettet zwischen der Fachhochschule, dem Studentenwohnheim sowie dem ehemaligen Postgebäude und dem Rhein-Sieg-Gymnasium. Das Plangebiet ist ca. 4,8 ha groß. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 26.274 m². Von dieser Fläche sind auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 2. Änderung bereits ca. 7.700 qm als Parkplatzfläche versiegelt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben geplant, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen. Auf einer Grundfläche von ca. 12.416 qm ist die Festlegung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hochschulgebiet vorgesehen. Auf den Mischgebietsflächen mit einer gesamten Grundfläche von ca. 13.858 qm werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf Grund der Festsetzung als Mischgebiet ausgeschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wenn dieser entweder eine Grundfläche von unter 20.000 m² festlegt oder bei 20.000 m² bis unter 70.000 m² Grundfläche eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien zum Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen

Umweltauswirkungen hat. Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorgenommen. Zusammenfassend wurde in der Vorprüfung festgestellt, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 Teil A „Haus Heidefeld“ keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die gesamte Vorprüfung ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Teilbereiches A liegt innerhalb der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur1 und umfasst den Bereich südlich der Granthamallee, westlich der Rathausallee und nördlich des Postgebäudes. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,8 ha.

4. Bestehendes Planrecht

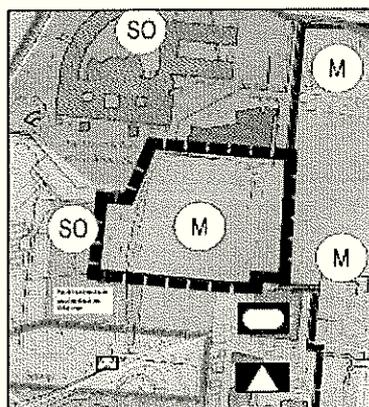
4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Bonn /Rhein-Sieg stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

4.2 Flächennutzungsplan

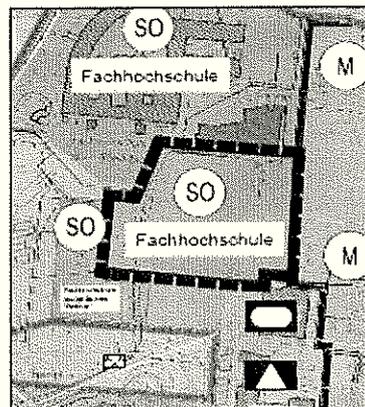
Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin stellt für den Planbereich gemischte Bauflächen dar. Da die Erweiterungsabsicht der Hochschule von dieser Flächendarstellung abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Anpassung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB geändert. Die Darstellung der gemischten Baufläche wird für den Bereich, der für die Erweiterung der Hochschule vorgesehen ist, in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule geändert. Mit Schreiben vom 11.02.2015 hat die Bezirksregierung Köln die Anpassung der Änderung an die Ziele der Landesplanung (§ 34 LPlG) bestätigt.

rechtskräftiger Flächennutzungsplan



M Gemischte Baufläche

geplante Darstellung nach der Anpassung des Flächennutzungsplanes



SO Sonderbaufläche Fachhochschule

4.3 Bebauungsplan

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr.: 113, 2. Änderung „Haus Heidefeld“ weist in dem betreffenden Planbereich vier nach Intensität der Nutzung gestaffelte Kerngebiete sowie die für die Nutzung notwendigen Erschließungsflächen aus.

5. Bestandssituation

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Gelände der Hochschule und dem Haus der Wirtschaft und des Handwerks an. Im Plangebiet selbst befinden sich ein alter aufgelassener Sportplatz mit Pflanzstrukturen um diesen Platz sowie eine asphaltierte Parkplatzfläche, die derzeit als Ausweichparkfläche für die Bauphase des Huma-Einkaufsparkes dient. Des Weiteren führt eine Baustraße entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 113 2. Änderung durch das Gebiet. Im Süden im Anschluss zum Plangebiet befindet sich das ehemalige Gebäude der Post sowie Gebäude des Rhein-Sieg-Gymnasiums. Westlich wird das Plangebiet durch die Gebäude des Studentenwohnheimes begrenzt.

6. Planinhalte

6.1 Erschließung

Die geplante öffentliche Erschließung entspricht den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes 113 2. Änderung. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Trasse der Granthamallee. Die Hochschule und auch die übrigen Baugebiete werden vorrangig über die Granthamallee und dem Kreisverkehr an der Rathausallee erschlossen.

Eine zweite Anbindung an die Rathausallee ist nördlich der Post vorgesehen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 107 ist hier ebenfalls ein Kreisverkehr geplant.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass eine Vielzahl öffentlicher Stellplätze vorgesehen werden kann.

Darüber hinaus soll innerhalb der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Verkehrsfläche eine attraktive Wegeverbindung „Campus Magistrale“ zur Anbindung der Fachhochschule und als Schulweg vom Spichelsfeld zum Rhein-Sieg-Gymnasium entstehen.

Mit der Erweiterung der Hochschule ist beabsichtigt den Hochschulverkehr nicht mehr über den Campusplatz zu führen, sondern durch eine private Erschließung auf dem künftigen Hochschulgrundstück südlich des Erweiterungsbaus auf den vorhandenen Parkplatz im Westen zu leiten. Damit wird das Ziel erreicht den Platz vor dem Haupteingang der Hochschule fast vollständig vom KFZ-Verkehr abzukoppeln. Fußläufig kann das Gelände der Hochschule nach wie vor auch von der Allgemeinheit in Richtung Westen (Grüne Mitte) durchquert werden. Über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird dies im Bebauungsplan gesichert.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung des gesamten Gebietes erfolgt über den bereits in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegten Kanal. Das anfallende Niederschlagswasser kann entsprechend dem Versickerungsgutachten der ECO Umweltmanagement GmbH von 1995 vor Ort versickert werden (siehe hierzu auch unter Punkt 6.3).

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Fernwärmeversorgungsatzung der Stadt Sankt Augustin vom 21.12.2000. Die Versorgung mit Wärmeenergie erfolgt durch Fernwärme über ein Blockheizkraftwerk. Jeder Grundstückseigentümer der einen Bauantrag im Plangebiet stellt, ist verpflichtet, die baulichen Anlagen an das Fernwärmeversorgungsnetz anzuschließen.

6.3 Niederschlagswasserversickerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf erstmals zu überbauenden Grundstücken gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem § 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.

Die Stadt hat durch Gutachten der ECO Umweltmanagement GmbH, Köln, aus dem Jahre 1995, den Nachweis erbracht, dass große Bereiche des B-Plangebietes für eine Versickerung geeignet sind. Auf Grund unterschiedlich ausgeprägter geologischer Bodenstruktur kann es im Kleinbereich auch dazu kommen, dass eine Versickerung wegen ungünstiger Durchlässigkeitsbeiwerte an diesen Stellen nicht möglich ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Grundstückseigentümer ein ergänzender Nachweis zu führen und der zuständigen Behörde vorzulegen.

In der Kanalnetzgenehmigung gemäß § 58.1 LWG NW für das Einzugsgebiet der Kläranlage Sankt Augustin-Menden (ZABA), genehmigt durch den Regierungspräsidenten in Köln am 02.05.1995; AZ: 54.2-3.1-(8.6)-12-zu 2359, sowie der aktuellen und jetzt gültigen Änderungsanzeige gemäß § 58.1 LWG NW vom 24.05.2012, ist der Planbereich komplett berücksichtigt.

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer werden der zentralen Abwasserbehandlungsanlage Sankt Augustin –Menden (ZABA) zugeleitet.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Ferngasleitung LNr. 3/5DN 150 BI.6A-7B führt in Ost-Westrichtung überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen südlichen Teilbereich des Plangebietes. Die Leitung tangiert in einem geringen Umfang das Mischgebiet MI4 und ist daher in diesem Baufeld durch die Festlegung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes inklusive eines Schutzstreifens von 4,00m gesichert. Darüber hinaus tangiert die Leitungstrasse bzw. der hierfür erforderliche Schutzstreifen in der Nähe des Kreisverkehrs Granthamallee/Rathausallee eine Teilfläche des MI 1. Auch hier wird die Leitungstrasse durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einschließlich des erforderlichen Schutzstreifens im Plangebiet gesichert.

Im Westen des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung der städtische Abwasserkanal. Im Bereich des Sondergebietes wird der Kanal ebenfalls über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt unter Berücksichtigung eines beidseitigen Schutzstreifens gesichert. Darüber hinaus befindet sich der Kanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. innerhalb der öffentlichen Grünfläche und ist somit planungsrechtlich gesichert.

Ein Gehrecht ermöglicht der Allgemeinheit auf einer Breite von 4,00 m im Bereich der Hochschulerweiterung im Norden des Sondergebietes die Durchquerung des Hochschulgeländes, um den Freiraum im Westen, die sogenannte „Grüne Mitte“ zu erreichen.

Innerhalb des MI 2 ist zur Anbindung des Postgebäudes an die Rathausallee ein Geh- und Fahrrecht vorgesehen. Über dieses Fahrrecht können PKW's den Parkplatz des Postgebäudes, der ca. 1,50m über Straßenniveau liegt erreichen. Größere Fahrzeuge wie z. B. 3 –achsige Müllfahrzeuge können auf der Rückseite des Gebäudes über die im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche das Grundstück befahren.

6.5 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des Erweiterungsbedarfes der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg wird der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 als MK 3 bezeichnete Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschulgebiet festgesetzt. Das Sondergebiet schließt direkt an das bestehende Hochschulgelände an und wird durch die Baustraße, die auf den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes 113 fußt, umfasst.

Mit der Festsetzung wird der Zielaussage des Masterplanes Urbane Mitte zu dem Lupenraum MK-Flächen entsprochen. Um dem Erweiterungsbedarf der Hochschule gerecht zu werden, sind im Sondergebiet alle Einrichtungen einer Hochschule einschließlich der Hochschulverwaltung zulässig. Darüber hinaus sind ausnahmsweise Läden bzw. Shops sowie gastronomische Einrichtungen wie z.B. Kopiershop, Brötchen- Snackverkauf, Kaffeeshop u. ä. als Ergänzung zur Mensa zulässig. Unter dem Begriff Läden sind keine Nahversorger, Fachmärkte o.ä. in einer Größenordnung von bis zu 800qm zu verstehen. Diese Nutzungsarten gehören nicht zum typischen Bedarf einer Hochschule.

Mit der Festsetzung der Mischgebiete (MI1 – MI4) westlich der Rathausallee sowie nördlich des Rhein-Sieg-Gymnasiums werden ebenfalls die Aussagen des Masterplanes Urbane Mitte zu dem als Lupenraum MK-Flächen bezeichneten Bereich berücksichtigt.

Mit der Festlegung als Mischgebiet wird das Ziel verfolgt eine Nutzungsvielfalt bestehend aus Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen im westlichen Stadtzentrum zu ermöglichen. Kleinteiliger Einzelhandel soll ausschließlich in den Erdgeschosebenen entlang der Rathausallee und im Übergang der Granthamallee realisiert werden, um so eine direkte Verknüpfung zwischen den Nutzungen westlich und östlich der Rathausallee zu erhalten. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, die trennende Wirkung der Rathausallee zwischen den beiden Quartieren aufzuheben und die beiden Bereiche miteinander zu vernetzen. Aus dem gleichen Grund werden auf der Erdgeschosebene des MI 1 Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung von Mischgebieten ist großflächiger Einzelhandel westlich der Rathausallee nicht mehr zulässig. Für diesen Bedarf sind ausreichende Flächen östlich der Rathausallee innerhalb des Bebauungsplanes 107 vorgesehen.

Darüber hinaus wird innerhalb der Mischgebiete 1 und 2 entlang der Rathausallee Einzelhandel mit den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe und Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte) aus der Sankt Augustiner Liste zur Definition von nahversorgungs- zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Für diese Sortimente sind ausreichende Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 107 vorgesehen. Der „hochschulaffine“ Einzelhandel wie z. B. Computershops und Fachbuchhandlungen soll dagegen Möglichkeiten zur Ansiedlung erhalten.

Aufgrund der geplanten Struktur dieses Stadtquartiers und der damit verbundenen Absicht hochschulaffine Nutzungen bestehend aus einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistung und Betrieben die vornehmlich sogenannte High-Tech-Arbeitsplätze beinhalten sollen, in diesem Bereich anzusiedeln, werden die nach § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten einschließlich Bordelle und Einrichtungen der gewerblichen Prostitution ausgeschlossen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe entsprechen darüber hinaus aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs und bei Tankstellen, der Kleinteiligkeit und überwiegend eingeschossigen Bauweise der Gebäude, nicht dem städtebaulichen Ziel neben der Ansiedlung von hochschulaffinen Nutzungen städtebaulich prägnante Raumkanten mit einem gestalterischen Anspruch an die Gebäude zu entwickeln.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben beruht auf der Erfahrung, dass sich solche Einrichtungen negativ (Trading-Down-Effekt) auf die angrenzende Umgebung auswirken können. Insbesondere beruht der Ausschluss von Vergnügungsstätten auf der unmittelbaren Nähe zum Rhein-Sieg-Gymnasium, welches ein besonderes Schutzbedürfnis hat und der Nähe zur Hochschule.

6.6 Maß der baulichen Nutzung

Für die Mischgebiete im Plangebiet wird entsprechend der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen eine GRZ von 0,6 festgelegt.

Mit einer festgelegten GFZ von 2,4 für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 und 1,8 für MI 3 und MI 4 werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO überschritten. Die BauNVO sieht für Mischgebiete eine GFZ von höchstens 1,2 vor.

Eine Überschreitung der Obergrenzen ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn städtebauliche Gründe vorliegen und sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen wird erforderlich, um in Verbindung mit den zulässigen Geschossen und der maximal zulässigen Geschosshöhe mit dem außerhalb des Bebauungsplanes befindlichen Einkaufszentrum sowie der bereits bestehenden Hochschulbebauung und dem Haus der Wirtschaft und des Handwerks zu korrespondieren und deutliche Raumkanten, sowohl entlang der Rathausallee mit innerstädtischem Charakter als auch innerhalb des Plangebiets entstehen zu lassen.

Des Weiteren wird für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 eine Geschossigkeit von III-V Geschossen und für MI 3 und MI 4 eine Geschossigkeit von III-IV mit einer maximal zulässigen Geschosshöhe festgelegt. Die Festlegung der Geschosshöhe, die maximalen Gebäudehöhen sowie die Festlegung der Baugrenzen und der städtebaulich markanten Eckpunkte im Bereich der beiden Kreisverkehre haben das Ziel den Straßenraum der Rathausallee und der Granthamallee räumlich zu fassen und zu betonen, sowie einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung im Westen zu schaffen.

Das Sondergebiet wird mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,8 festgelegt, um den Nutzungsansprüche der Hochschule auf dem Gelände entsprechen zu können, ohne jedoch städtebauliche Spannungen in dem Plangebiet auszulösen. Die Geschosshöhe (III-IV) und Gebäudehöhe orientiert sich wie auch in den Mischgebieten MI 3 und 4 an der Höhenentwicklung der vorhandenen, angrenzenden Bebauung.

6.7 Bauweise

Innerhalb des MI 1 wird entlang der Rathausallee und der Granthamallee eine geschlossene Bauweise festgelegt. Hiermit soll die Straßenführung deutlich gefasst werden und eine geschlossene Raumkante gegenüber dem Einkaufszentrum und im Kreuzungsbereich der beiden Straßen erreicht werden.

Innerhalb der Mischgebiete MI 2-4 sowie des Sondergebietes (SO) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise lässt auch Gebäude über 50 Metern Länge zu. Mit der Festsetzung soll eine optimale Ausnutzung der Baugebiete sichergestellt werden. Ausnahmsweise wird auch eine halboffene abweichende Bauweise vorgesehen, indem einseitig die Gebäude auf die Grenze zum Nachbargrundstück gebaut werden können, wenn bauordnungsrechtliche Belange, Belange des Brandschutzes o.ä. eingehalten und im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

6.8 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Plangebiet festgelegt. Im Plangebiet werden insgesamt 4 Baufelder festgelegt.

Das Sondergebiet und die Mischgebiete werden durch großzügige Baufelder mit Baugrenzen umfasst, damit im Rahmen dieser Angebotsplanung flexible Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Bauherren bestehen.

6.9 Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen

Die für die einzelnen Baugebiete festgelegten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Kamine, Aufzugüberfahrten um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn sonstige private Belange und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen. Eine Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Diese Festsetzung wurde getroffen, um den Spielraum zur maximal zulässigen Höhenentwicklung im besonderen Ausnahmefall geringfügig zu erweitern.

6.10 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Da die überbaubaren Flächen für alle Baugebiete innerhalb des Bebauungsplanes großzügig geschnitten sind, sind Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ausschließlich nur innerhalb dieser Baufenster zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen nicht durch Stellplätze überplant und versiegelt werden. Garagen und Stellplätze können sowohl durch ihre Anzahl als auch durch ihre Größe und willkürliche Verteilung im Plangebiet städtebaulich negativ in Erscheinung treten. Um die Stellplätze für geplante Nutzungen bündeln zu können und ggf. in den geplanten Gebäuden selbst unterbringen zu können, wird die Anzahl der Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Damit soll sichergestellt werden, dass die Einbeziehung der Stellplätze in den Hauptbaukörper gegenüber der Anordnung von notwendigen Stellplätzen an anderer Stelle auf dem Grundstück sich nicht nachteilig auf die Ausnutzung des Baugrundstückes auswirkt. Die festgelegten maximalen Gebäudehöhen sind jedoch aus stadtgestalterischen Gründen einzuhalten.

6.11 Nebenanlagen

Aus gestalterischen Gründen sind mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Nebenanlagen können aufgrund von ihrer Anzahl und Größe städtebaulich negativ in Erscheinung treten. Die überbaubaren Flächen sind innerhalb des Plangebietes so großzügig geschnitten, dass für Bauvorhaben notwendige Nebenanlagen ohne weiteres dort untergebracht werden können.

7. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPB), Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1)

Der LPB, sowie die Artenschutzrechtliche Vorprüfung und die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurden vom Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten erarbeitet. Mit dem LPB wurde geprüft, ob die 3. Änderung des Bebauungsplanes weitreichendere Eingriffe in Natur und Landschaft als die bereits bestehenden und rechtsverbindlichen Bebauungspläne (BP 113, 1. und 2. Änderung) ermöglicht. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im LPB werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planänderung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Kompensationsbilanz basiert auf der Gegenüberstellung der Bestandsbewertung (rechtskräftige Bebauungspläne) und der Planungsbewertung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen sind bereits durch die rechtskräftigen Bebauungspläne ausgeglichen. Die Bilanz ergibt sogar einen rechnerischen Überschuss von 24.449 Biotopwertpunkten. Bei einer erforderlichen Rodung von satzungsgeschützten Bäumen ist ein Rodungsantrag zu stellen. Ein Ausgleich bzw. eine Ersatzbaumpflanzung ist nicht mehr zu leisten, da dieser im Zuge der Kompensation zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan (BP 113, 2. Änderung) schon eingerechnet worden ist. Lediglich für die zwischen der 1. Erweiterung und der nunmehr geplanten 2. Erweiterung der Hochschule befindliche Fläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (vormals BP 113, 1. Änderung), ist ein Ausgleich vorzusehen. Dieser Ausgleich wird durch Pflanzung von 12 Einzelbäumen auf dem Sondergebiet Zweckbestimmung Hochschule erfüllt. Die Fläche zwischen den beiden Gebäuden soll als Platzfläche ausgebildet werden, die eine Verbindung zwischen beiden Baukörpern erzeugen soll. So soll die Böschung zwischen den beiden Gebäuden teilweise aufgenommen werden, was den Verlust einiger Bäume in diesem Bereich zur Folge hat. Alle sonstigen grünordnerischen Festsetzungen sowie Vermeidungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113, 2. Änderung fußen.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Auf dem Gelände wird ein Vorkommen von Fledermausarten aufgrund fehlender Quartiere ausgeschlossen. Der Baumbestand weist keine Eignung für Fledermäuse auf. Ein Vorkommen streng geschützter Amphibien- und Reptilienarten im Plangebiet ist aufgrund der fehlenden Lebensraumeignung nicht wahrscheinlich. An oder in den Gebäuden liegen keine Hinweise auf Brutstätten von planungsrelevanten Vogelarten vor. In Bezug auf die Zerstörung von Niststätten, der im Gebiet vorkommenden verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten sind die Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchzuführen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes so zu gestalten, dass von ihnen keine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie der jeweiligen baulichen Anlage ausgeht. Der städtebauliche Gesamteindruck eines Stadtquartiers kann durch Werbeanlagen stark beeinträchtigt werden. Mit Hilfe der Festlegungen zu den Werbeanlagen soll im Hinblick auf die besondere Nutzung des Gebietes ein

Gestaltungsrahmen vorgegeben werden, der den jeweiligen Interessen der Betriebe sowie den Belangen des Hochschulstandortes Rechnung tragen kann.

9. Bodenordnung

Nach Abwicklung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind die Grundstücke innerhalb des Plangebietes in das Eigentum der Stadt übergegangen. Zum Zwecke der Erweiterung der Hochschule wird die erforderliche Grundstücksfläche an die Hochschule veräußert. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Kosten

Bei dem Bebauungsplan Nr. 113, 3. Änderung Teil A „ Haus Heidefeld“ handelt es sich um einen sogenannten Angebotsbaugebietesplan mit dem die Voraussetzungen für die Erweiterung der Hochschule sowie die Änderung der bisherigen Kerngebietsfestsetzungen in Mischgebietsfestsetzungen beabsichtigt sind.

Der Hauptstrang des Entwässerungskanals wurde bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 113, 2. Änderung „Haus Heidefeld“ innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche verlegt.

Die Kosten für den Endausbau der Straßen im Plangebiet ohne Granthamallee und Rathausallee werden zum jetzigen Zeitpunkt auf ca. 1.100.000.00 € geschätzt.

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Stadtplanung
Februar 2016

Anlagen

- Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
- Artenschutzprüfung Stufe 1
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

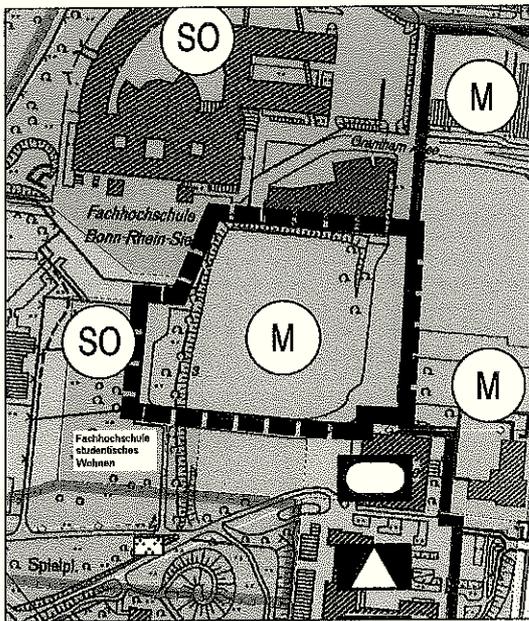
**Berichtigung des Flächennutzungsplanes
gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

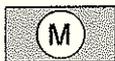
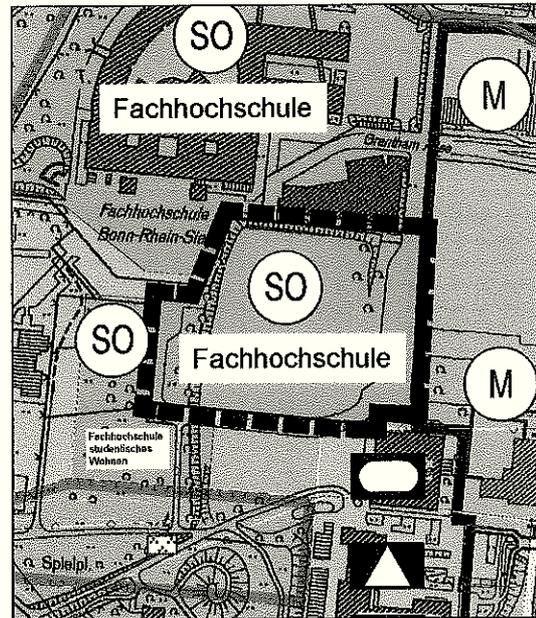
im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 113 3. Änderung Teil A
"Haus Heidefeld"

DER STADT SANKT AUGUSTIN

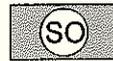
rechtskräftiger Flächennutzungsplan



geplante Darstellung nach der Anpassung
des Flächennutzungsplanes



Gemischte Baufläche



Sonderbaufläche Fachhochschule

Maßstab 1:5.000

<p>RECHTSGRUNDLAGEN</p> <p>In der jeweils aktuellen Fassung:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1990 (BGBl. IS.2414).</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132).</p> <p>Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. S.58)</p>	<p>Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am beschloss, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Sankt Augustin, den</p> <p>..... Bürgermeister</p> <p>Siegel</p> <p>..... Ratsmitglied</p>	<p>Entwurf und Anfertigung Stadt Sankt Augustin Der Bürgermeister FB-Stadtplanung und Bauordnung</p> <p>Sankt Augustin, den</p> <p>Siegel</p> <p>Entwurf: Planung:</p>
--	--	--



Stadt Sankt Augustin
Tag: 20. Feb. 2015
Amt: 6/10
Ablichtung für Amt

4/20.2.15

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
Markt 1
53754 Sankt Augustin

Datum: 11.02.2015
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
32/62.6-1.18.14

über den
Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Planungsamt
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Eing.: 17. FEB. 2015
jm 18/2 SP

son. 18/2 15

Auskunft erteilt:
Cornelia Chemnitz

cornelia.chemnitz@bezreg-koeln.nrw.de
Zimmer: K718
Telefon: (0221) 147 - 3102
Fax: (0221) 147 - 3185

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr
(weitere Termine nach Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE34 3005 0000 0000 0965 60
BIC: WELADEDXXX
Zahlungssavise bitte an zentralebuchungsstelle@brk.nrw.de

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 Haus Heidefeld
Verfahren gemäß § 13 a BauGB
Anfrage gemäß §34 LPlG
Ihr Schreiben vom 07.01.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.113 Haus Heidefeld wird die Anpassung an die Ziele der Landesplanung bestätigt.

Ich bitte nach Abschluss des Verfahrens um Vorlage der Zweitausfertigung der Berichtigung des FNP sowie der Bekanntmachung des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Cornelia Chemnitz
(Cornelia Chemnitz)

Gesehen

Siegburg, den 18.02.2015
Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat

Im Auftrag

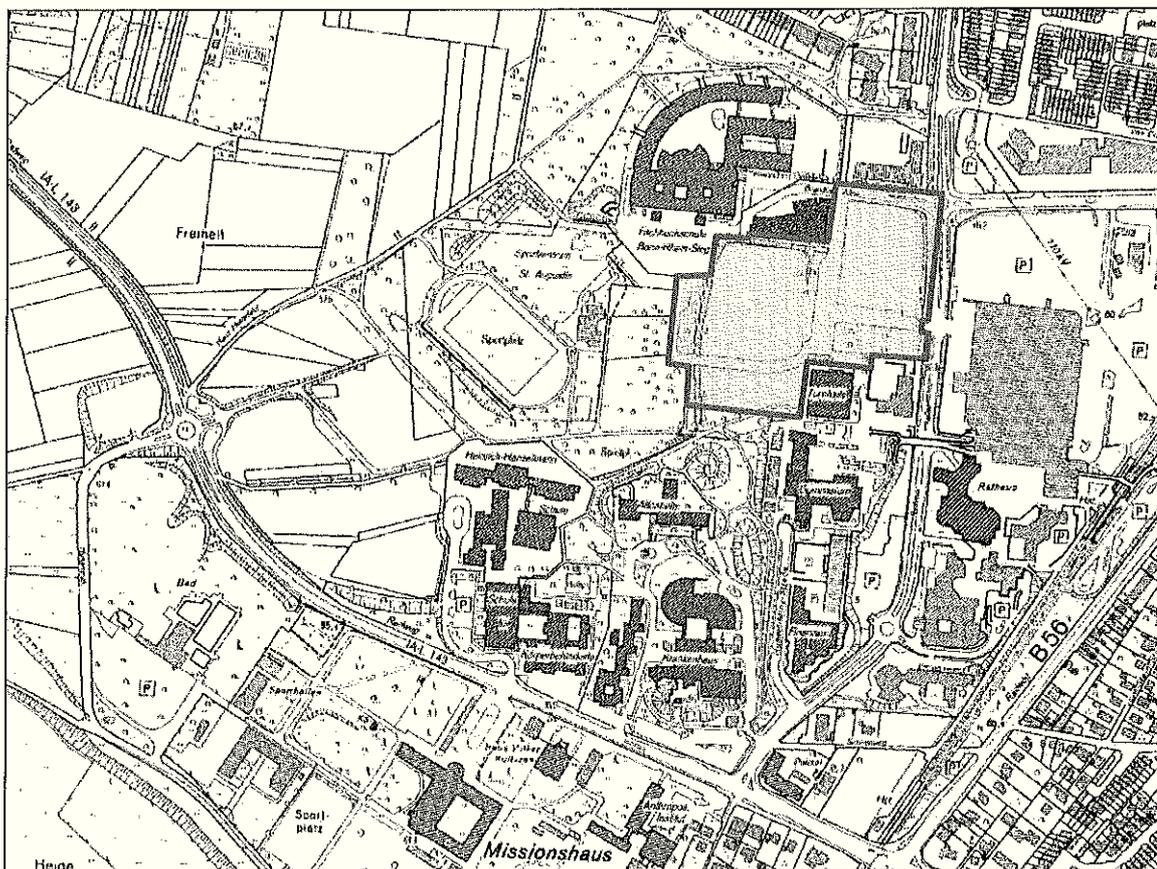
B. W. ...

-67-

Hauptsitz:
Zeughausstr.2-10,50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185
UST-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

Stadt Sankt Augustin Bebauungsplan Nr. 113, 3. Änderung Teil A „Haus Heidefeld“



Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10 Planung und Liegenschaften
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Auftragnehmer:

RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten
Klosterbergstraße 109
53177 Bonn

Projektnummer: 15-050
Bonn, Stand 18. März 2015

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Einleitung	1
1.1	Anlass und Problemstellung	1
1.2	Rechtlicher Hintergrund	1
1.3	Methodische Vorgehensweise	2
2	Angaben zum Vorhaben	3
3	Prüfkatalog – Vorprüfung des Einzelfalls	4
4	Zusammenfassung	9

1 Einleitung

1.1 Anlass und Problemstellung

Die Stadt Sankt Augustin plant die 3. Änderung die Neustrukturierung des bereits bestehenden Bebauungsplans Nr. 113 Teil A „Haus Heidefeld“, südlich der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen aus dem „Masterplan Urbane Mitte“ für den Bereich westlich der Rathausallee geschaffen werden. Dazu gehört zum einen die Stärkung der bereits vorhandenen Nutzungen „Wissenschaft und Bildung“ einhergehend mit der Schaffung von Erweiterungsflächen hierfür. Darüber hinaus sollen die bereits bestehenden Nutzungen durch weitere Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen und hochschulaffine Wohn- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt werden. Weiterhin sollen die bisherigen Kerngebietsfestsetzungen in Mischgebietsfestsetzungen umgewandelt werden und die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel damit ausgeschlossen werden.

Die Stadt Sankt Augustin beabsichtigt die 3. Änderung zum „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Da das Plangebiet eine Größe von 4,8 ha hat und die durch den Bebauungsplan ermöglichte überbaubare Grundfläche ca. 22.810 m² beträgt, ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Einzelfallprüfung dokumentiert, ob mit der Änderung des Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind.

1.2 Rechtlicher Hintergrund

Bebauungspläne gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung und sind als Instrument für Plangebiete mit einer geringen Dimensionierung innerhalb der Städte gedacht.

Die Möglichkeit einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen ist an verschiedene Schwellenwerte bezüglich der Größe gekoppelt. Die Schwellenwerte sind an die festgesetzte Größe der Grundfläche bzw. an die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO geknüpft.

Für Bebauungspläne die eine Grundfläche zwischen 2 bis 7 ha festsetzen ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen.

In der „Vorprüfung des Einzelfalls“ ist unter der Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien eine überschlägige Prüfung vorzunehmen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat. Sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, so ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen. Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) bestehen.

1.3 Methodische Vorgehensweise

In der Checkliste in Kapitel 2 werden die Angaben zum Vorhaben zusammengefasst und überschlägig geprüft, ob der Bebauungsplan Nr. 113, 3. Änderung „Haus Heidefeld“ Teil A im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

In Kapitel 3 wird die „Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 anhand der Kriterienliste in der Anlage 2 BauGB durchgeführt.

Der Prüfkatalog dient als Grundlage für die Einschätzung der Stadt Sankt Augustin, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, sowie über die Zulässigkeit des Vorhabens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

2 Angaben zum Vorhaben

Mit den folgenden Angaben wird geprüft, ob für das Änderungsvorhaben aufgrund seiner Merkmale und Größe die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB besteht. Die Angaben zum Vorhaben (z.B. Flächengröße, verkehrliche Situation, etc.) sind auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes der Stadt Sankt Augustin vom März 2015 abgeschätzt worden.

1	Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	
	Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Siedlungsbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	ja
	Die Änderung des Bebauungsplans knüpft an die Planungsleitlinien in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an (Gesetzestext: ... <i>Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche</i>)	ja
	Der Bebauungsplan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.	ja

2	Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen? (Einordnung des Vorhabens im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2)	
	Fallgruppe 1: Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans beträgt weniger als 2 Hektar	nein
	Fallgruppe 2: Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans beträgt 2 bis unter 7 Hektar	ja

3	Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	
	Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB gilt das beschleunigte Bebauungsplanverfahren ausschließlich für diejenigen Vorhaben, für die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG besteht. <u>Ergebnis nach der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben Anlage 1 Nr. 18 UVPG:</u> Anlage 1 Nr. 18.7: Das Vorhaben entspricht nicht einem Städtebauprojekt im Außenbereich => keine UVP-Pflicht Anlage 1 Nr. 18.8: Da von der überbaubaren Grundfläche von ca.2,2 ha bereits 0,7 ha versiegelt ist, sind die Kriterien für eine UVP-Pflicht nicht erfüllt. Grundsätzlich wird mit der Änderung des Bebauungsplans kein Vorhaben geplant, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 113, 3. Änderung „Haus Heidefeld“ Teil A wird eine UVP-Pflicht im Sinne des UVPG ausgeschlossen. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c Satz 1 UVPG ist nicht erforderlich.	Ja ja

4	Bestehen <u>keine</u> Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten?	
	Flora-Fauna-Habitat Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete liegen im Umfeld des Vorhabens nicht vor. Beeinträchtigungen werden ausgeschlossen.	ja

3 Prüfkatalog – Vorprüfung des Einzelfalls

Im Folgenden wird entsprechend der Anlage 2 des BauGB geprüft, ob für das Vorhaben aufgrund seiner Merkmale und Größe die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB besteht.

Nr.	Prüfkriterien Anlage 2	Erläuterung/ Auswertung	Erheblich
Merkmale des Bebauungsplanes			
1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf...			
1.1	...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p><u>Größe:</u> Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans im Innenbereich umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 4,8 ha, wovon ca. 2,28 ha überbaubare Grundfläche ist</p> <p><u>Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung:</u> Aufgrund des Erweiterungsbedarfes der Fachhochschule wird der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 als MK 3 bezeichnete Bereich als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hochschulgebiet“ festgesetzt. Das Sondergebiet schließt direkt an das bestehende Fachhochschulgelände an. Die überbaubaren Flächen westlich der Rathausallee sowie nördlich des Schulgeländes werden als Mischgebiete (MI1, MI2, MI3 und MI4) festgelegt. Die Mischgebiete MI1 und MI2 werden mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 2,4 und einer Geschossigkeit von III-V Geschossen bestimmt. Die Mischgebiete MI3 und MI4 werden mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,8 und einer Geschossigkeit von III-IV Geschossen bestimmt. Das Sondergebiet wird mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,8 festgelegt, um den Nutzungsansprüche der Hochschule auf dem Gelände entsprechen zu können, ohne jedoch städtebauliche Spannungen in dem Plangebiet auszulösen. Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten um max. 2 m überschritten werden, wenn sonstige private und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.</p>	nein
1.2	...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p><u>Regionalplan/Flächennutzungsplan:</u> Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg weist die Flächen als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus. Das Ausmaß beeinflusst den Regionalplan nicht. Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin stellt für den Planbereich ge-</p>	nein

		<p>mischte Bauflächen dar. Da die Erweiterungsabsicht der Fachhochschule von dieser Flächendarstellung abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Anpassung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB geändert. Die Darstellung der gemischten Baufläche wird für den Bereich, der für die Erweiterung der Fachhochschule vorgesehen ist, in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschulgebiet geändert. Mit Schreiben vom 11.02.2015 wurde die landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz von der Bezirksregierung bestätigt</p> <p><u>Bestehender Bebauungsplan:</u> Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 113, 2. Änderung „Haus Heidefeld“ weist in dem betreffenden Planbereich vier nach Intensität der Nutzung gestaffelte Kerngebiete sowie die für die Nutzung notwendigen Erschließungsflächen aus. Eine Beeinflussung wird ausgeschlossen.</p>	
1.3	<p>...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Umweltbezogene Erwägungen siehe unter Punkt 1.4.</p> <p>Die nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann dadurch vermieden werden („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).</p>	nein
1.4	<p>...die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Schutzgut Mensch In Hinblick auf die maßgeblichen Beeinträchtigungen <u>Verkehrliche Immissionsbelastung</u> Eine verkehrliche Immissionsbelastung über das bestehende Maß hinaus, ist nicht zu erwarten. Derzeit werden große Teile als Parkplatzfläche genutzt. <u>Gewerbliche Emissionen / Sport- und Freizeitlärm</u> In Folge des geplanten Vorhabens sind zulässige gewerbliche Emissionen im Mischgebiet, sowie geringfügiger Freizeitlärm (Gastronomie und sonst. Einrichtungen) möglich, die keine erhebliche Beeinträchtigung für den Menschen darstellen. <u>Erschließung</u> Die Erschließung erfolgt weitgehend auf den bereits bestehenden Wegen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht abzuleiten.</p> <p>Schutzgut Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt <u>Tiere</u> Auf dem Gelände des BP Nr. 113, 3. Änderung Teil A sind nach fachlicher Einschät-</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>

		<p>zung keine Lebensräume wertgebender Tierarten zu erwarten (s. Artenschutzprüfung)</p> <p><u>Pflanzen und biologische Vielfalt</u> Wertgebende Biotoptypen liegen im Plangebiet nicht vor. Der Gehölzbestand auf der Böschung des ehemaligen Sportplatzes weist einen hohen Anteil nicht standortheimischer Arten auf. Die übrigen Flächen sind versiegelt oder bestehen aus artenarmen Ruderalflächen.</p> <p>Schutzgut Boden <u>Schutzwürdige Böden</u> Im Plangebiet stehen aufgrund der vorherigen menschlichen Siedlungstätigkeit keine natürlichen Böden an. Durch bereits erfolgte Baumaßnahmen mit den daraus folgenden Eingriffen ist nicht mit einer Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus auszugehen. Es handelt sich dann um anthropogene Böden im bebauten Bereich, die überformt und in ihrer Beschaffenheit stark verändert wurden. Es bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken im Hinblick auf die geplante Nutzungen. Die zusätzliche Versiegelung von Freiflächen wird als nicht relevant eingestuft.</p> <p><u>Altlastenverdachtsflächen</u> Altlasten und Altlastenverdachtsflächen liegen nach vorliegendem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vor.</p> <p>Schutzgut Wasser Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB. Der Grundwasserflurabstand beträgt hier ca. 6-7 m. Solange nicht in den Grundwasserkörper eingegriffen wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Schutzgut Luft und Klima/Energie Klima Aufgrund der räumlichen Situation der vorhandenen Versiegelung und umliegenden Bebauung ist keine Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich durch die Bebauung zu erwarten. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas gehen damit nicht einher. Das Plangebiet spielt als Kaltluftentstehungsgebiet und für den Luftaustausch keine Rolle. Erhebliche Auswirkungen werden ausgeschlossen.</p> <p>Schutzgut Landschaft Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich mit umgebender Bebauung. Die östlich angrenzenden Flächen, die im des Landschaftsplanes 7 noch als Freiflächen</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p>
--	--	--	---

		dargestellt sind, sind mit dem BP Nr. 113, 3. Änderung Teil B mit Studentenwohnheimen bebaut. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Schutzgut Kultur und Sachgüter Im Plangebiet befinden sich keine Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Die Gasfernleitung, die den Geltungsbereich in Ost-West-Richtung quert (seitlicher Schutzstreifen von jeweils 4 m) wird mit einem Geh- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.	nein
1.5	...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113, Teil A hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	nein

Auswirkungskriterien			
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf...			
2.1	...die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113, Teil A dient der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung des Hochschulstandortes. Art und Umfang der Änderungen stehen im Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan.	nein
2.2	...den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Anlass der Änderung des rechtskräftigen BP ist die Umsetzung der Handlungsempfehlung aus dem Masterplan Urbane Mitte. Die Bebauung führt zu keinen erheblichen Änderungen des kumulativen und grenzüberschreitenden Charakters.	nein
2.3	...die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Risiken für die Umwelt und der menschlichen Gesundheit werden, wie im Punkt 1.4 dargelegt, ausgeschlossen.	nein
2.4	...den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Wirkungen des Planvorhabens beschränken sich auf den Bereich des Bebauungsplanes. Weitergehende Auswirkungen, wie in den vorigen Punkten dargelegt, nicht zu erwarten.	nein
Standortkriterien			
2.5	...die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung zu erwarten. Es liegen weder Bereiche mit besonderen natürlichen Merkmalen, noch des kulturellen Erbes vor. Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden nicht überschritten.	nein

	Grenzwerte;		
2.6	folgende Gebiete;		
2.6.1	... Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des BNatSchG,	Nicht vorhanden. Das nächstliegende Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet DE 5210-303 „Sieg“, 1,5 km nördlich des Vorhabengebietes.	nein
2.6.2	... Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,	Nicht vorhanden. Das nächstliegende Naturschutzgebiet ist Naturschutzgebiet „Siegau“, 1,5 km nördlich des Vorhabengebietes.	nein
2.6.3	... Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG,	Nicht vorhanden. Der nächstliegende Nationalpark Eifel befindet sich ca. 50 km westlich des Vorhabengebietes.	nein
2.6.4	... Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG,	Nicht vorhanden. In Nordrhein-Westfalen sind keine Biosphärenreservate ausgewiesen. Das nächstliegende LSG befindet sich an der Sieg und im Pleistal in ca. 1,5 km Entfernung.	nein
2.6.5	... gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG,	Nicht vorhanden	nein
2.6.6	... Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des WHG,	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B (Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes). Heilquellenschutzgebiete liegen nicht vor.	nein
2.6.7	... Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	siehe Angaben unter 2.5	nein
2.6.8	... Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des ROG,	Dem Grundsatz zur Sicherung verdichteter Räume als Wohn-, Produktions-, und Dienstleistungsschwerpunkt wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113, Teil A entsprochen. Die Inanspruchnahme von Freiflächen wird somit vermieden. Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG sind ausgeschlossen.	nein
2.6.9	... in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Denkmäler sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Potenzielle Bodendenkmäler sind durch die bereits vorhandenen baulichen Tätigkeiten des BP Nr. 113, 2. Änderung nicht zu erwarten.	nein

Gesamteinschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens i.S. von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2	
Besteht die Möglichkeit, dass von dem Vorhaben aufgrund der oben beschriebenen Auswirkungen erhebliche und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in Abwägung zu berücksichtigen wären?	nein

4 Zusammenfassung

Die Stadt Sankt Augustin plant mit der 3. Änderung die Neustrukturierung des bereits bestehenden Bebauungsplans Nr. 113 „Haus Heidefeld“ Teil A, südlich der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen aus dem „Masterplan Urbane Mitte“ für den Bereich westlich der Rathausallee geschaffen werden.

Für das Bauleitplanverfahren ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB notwendig, nicht aber nach § 3c Satz 1 UVPG, da es kein „UVP-pflichtiges Vorhaben“ darstellt.

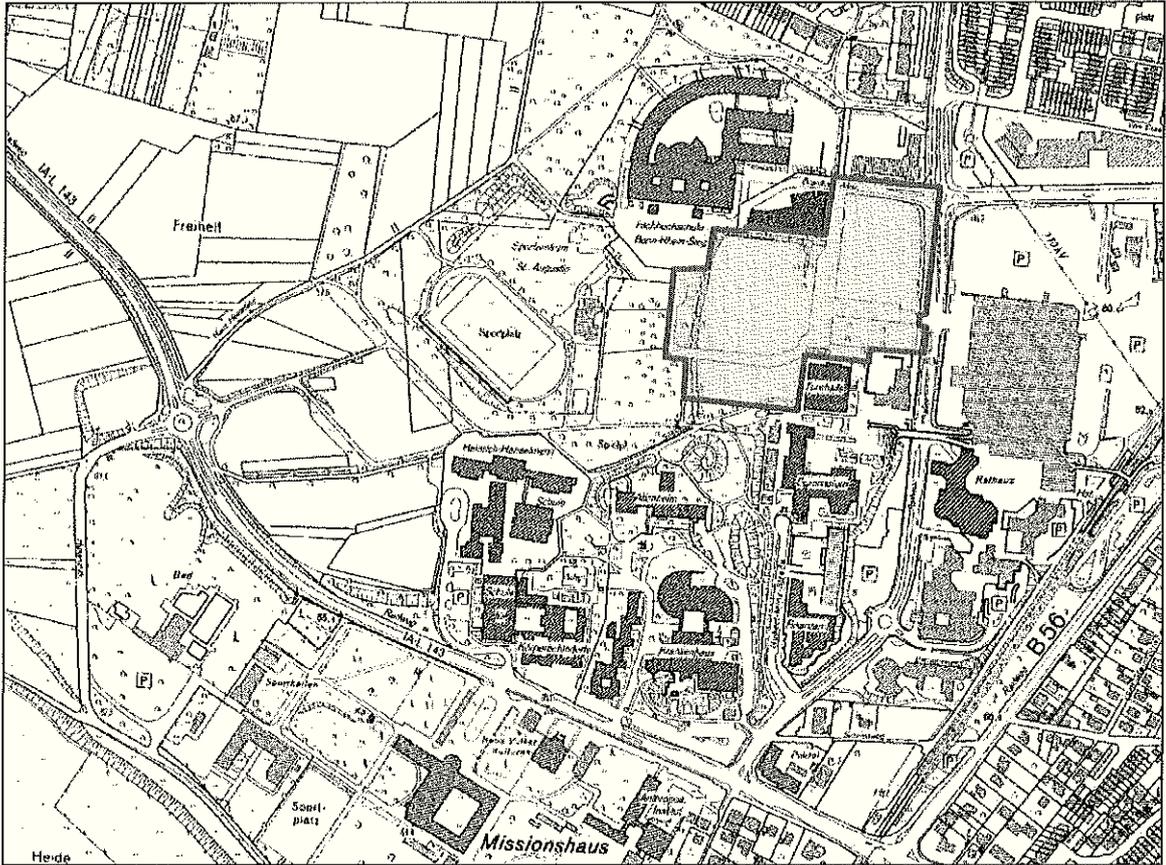
Aufgrund der Darstellung des Sachverhaltes der Vorhabens- und Standortmerkmale der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Schutzgebiete und –ausweisungen sind nicht betroffen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 verursacht voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist demnach nicht erforderlich. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gemäß Anlage 2 des BauGB direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das Ergebnis dieser Einzelfallprüfung ist mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

Stadt Sankt Augustin Bebauungsplan Nr. 113, 3.Änderung Teil A „Haus Heidefeld“



Artenschutzbericht Stufe I (Vorprüfung)

Auftraggeber:

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10 Planung und Liegenschaften
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Auftragnehmer:

RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten
Klosterbergstraße 109
53177 Bonn

Projektnummer: 15-050
Bonn, Stand 16. März 2015

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung	1
2	Rechtliche Grundlagen und methodisches Vorgehen	1
3	Bestand und Planung	2
4	Vorhabenbedingte Wirkungen	3
5	Auswertung verfügbarer Daten	3
6	Beurteilung der Betroffenheit	5
6.1	Beurteilung Fledermäuse	5
6.2	Beurteilung Amphibien	6
6.3	Beurteilung Reptilien	6
6.4	Beurteilung Vögel	7
7	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich	8
8	Zusammenfassung	9

Anhang:

Anhang 1: Fotodokumentation

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll – Teil A

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Sankt Augustin plant mit der 3. Änderung die Neustrukturierung des Bebauungsplans Nr. 113 „Haus Heidefeld“ (2. Änderung, rechtskräftig seit 03.11.2003) südlich der Hochschule „Bonn-Rhein-Sieg“. Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen aus dem „Masterplan Urbane Mitte“ für den Bereich westlich der Rathausallee geschaffen werden. Dazu gehört zum einen die Stärkung der bereits vorhandenen Nutzungen „Wissenschaft und Bildung“ einhergehend mit der Schaffung von Erweiterungsflächen. Darüber hinaus sollen die bereits bestehenden Nutzungen durch Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen, sowie Wohn- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt werden. Die bisherigen Kerngebietsfestsetzungen werden in Mischgebietsfestsetzungen umgewandelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung des Artenschutzes gemäß den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG¹ erforderlich, da nicht auszuschließen ist, dass durch die Bebauung eines brachliegenden Geländes, sowie der Rodung von Bäumen, Lebensräume besonders und streng geschützter Arten beeinträchtigt werden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung den Artenschutz bei baurechtlichen Genehmigungen zu prüfen.

2 Rechtliche Grundlagen und methodisches Vorgehen

Nach der artenschutzrechtlichen Regelung des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, besonders geschützte Tiere und Pflanzen zu töten, zu verletzen, bzw. ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Darüber hinaus ist es verboten streng geschützte Arten und europäische Vogelarten zu stören.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Vorprüfung orientiert sich an der Vorgehensweise der „*Verwaltungsvorschrift Artenschutz*“ des MUNLV² in Verbindung mit der *Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben*³.

Im Folgenden werden in einer überschlägigen Weise die vorkommenden Arten und die Konflikte, die im Rahmen des geplanten Vorhabens auftreten können, beschrieben und bewertet (Stufe I – Vorprüfung).

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung basiert auf einer Auswertung verfügbarer Daten über bekannte Vorkommen planungsrelevanter Arten, sowie einer eingehenden Ortsbesichtigung am 19. Februar 2015 durch den Dipl. Biol. Stefan Möhler (siehe auch Fotos im Anhang).

¹ Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G v. 7.8.2013 / 3154

² Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) i.d.F. der 1. Änderung vom 15.09.2010

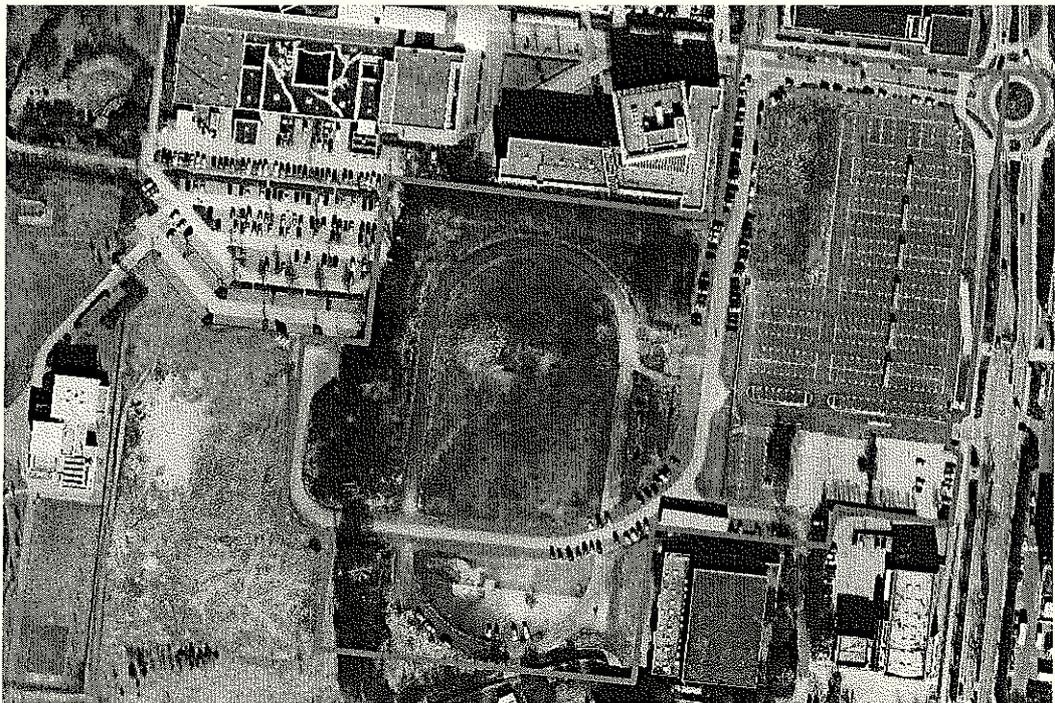
³ Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben – Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz vom 22.12.2010

3 Bestand und Planung

Bestand

Der Geltungsbereich des BP Nr. 113 3 A liegt innerhalb der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur1 und umfasst ein Gelände westlich der Rathausallee. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,8 ha und grenzt im Norden an die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg bzw. Haus der Wirtschaft und des Handwerks. Im Plangebiet selbst befinden sich ein seit Jahren ungenutzter Sportplatz mit Gehölzstreifen auf der umgebenden Böschung, sowie eine asphaltierte Parkplatzfläche, die derzeit als Ausweichparkplatz für die Bauphase des HUMA-Einkaufsparkes dient. Des Weiteren führt eine Baustraße entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 (2. Änderung) durch das Gebiet. Südlich des Plangebietes befindet sich die Asklepios Klinik und das Rhein-Sieg-Gymnasium. Westlich des Geländes wurden in 2014 Studentenwohnheime errichtet (BP Nr. 113 3 B, auf dem Luftbild noch nicht erkennbar).

Abb. 1: Ausschnitt Luftbild (Quelle: Umweltdaten NRW)



Planung

Aufgrund des Erweiterungsbedarfes der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg ist der nord-westliche Teilbereich des ehemaligen Sportplatzgeländes (ca. 1,2 ha) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschulgebiet geplant

Die überbaubaren Flächen westlich der Rathausallee sowie nördlich des Schulgeländes sollen als Mischgebiete ausgewiesen werden.

Die Mischgebiete werden mit einer GRZ von 0,6 mit III-V bzw. III-IV Geschossen bestimmt. Abweichungen bestehen bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen.

Das Sondergebiet wird mit einer GRZ von 0,8 festgelegt, um den Nutzungsansprüche der Hochschule auf dem Gelände entsprechen zu können.

4 Vorhabenbedingte Wirkungen

In Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind u.a. folgende Wirkungen und Wirkfaktoren relevant:

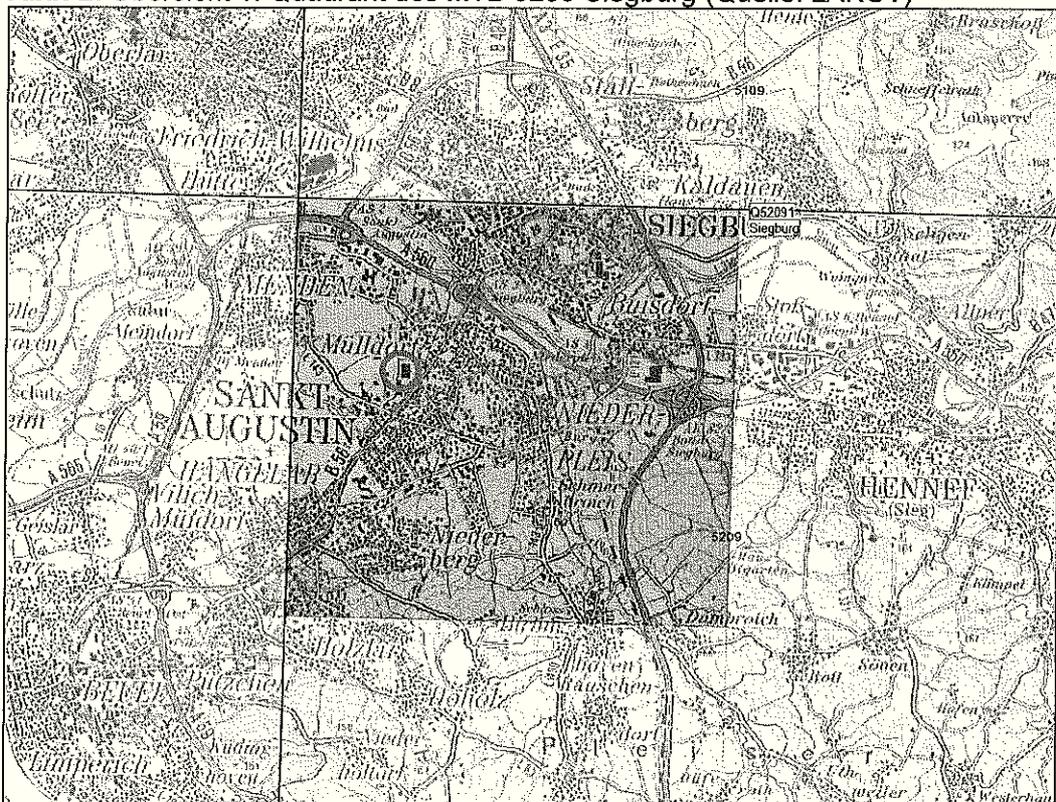
- Versiegelung von Gehölzbeständen und offenen Ruderalstrukturen
- Rodung und Rückschnitt von Bäumen und Gehölzen

Diese Wirkungen können möglicherweise zu unbeabsichtigten Tötungen, Störungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten, sowie zur Fragmentierung bis zum vollständigen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen.

5 Auswertung verfügbarer Daten

Die artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG setzt die Kenntnis über mögliche Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens voraus. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) hat eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von in Nordrhein-Westfalen vorkommenden, sogenannten 'planungsrelevanten Arten' getroffen, die bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu beachten sind. Als Orientierungshilfe, welche planungsrelevante Arten im Umfeld zu erwarten sind, dient die vom LANUV im Internet herausgegebene Liste für den 1. Quadranten des Messtischblattes '5209 Siegburg'⁴, in dem sich das Projektgebiet befindet.

Abb. 2: Übersicht 1. Quadrant des MTB 5209 Siegburg (Quelle: LANUV)



Der Kartenausschnitt umfasst die Umgebung von Sankt Augustin mit Pleiser Ländchen im Südosten, Bonn-Hangelar im Südwesten, sowie Siegburg mit der

⁴ <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/52091>

Siegau im Norden. Die nachfolgende Tabelle führt alle in diesem Quadranten und dem Lebensraumtypen nachweislich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten nach Angaben des LANUV auf. Die Daten basieren vorwiegend auf dem Fundortkataster NRW, sowie ergänzenden Rasterkartierungen aus publizierten Daten. Dem Fundortkataster liegen zwar keine vollständigen und flächendeckenden Erhebungen zu Grunde, es liefert jedoch wichtige Grundlagen und ernstzunehmende Hinweise über die Vorkommen der Arten in NRW.

Das Plangebiet befindet sich an der Siedlungsgrenze von Sankt Augustin. Westlich davon schließt sich ein überwiegend ackerbaulich genutzter Raum an. Ein Vorkommen von typischen Waldarten im Gelände des Bebauungsplangebietes wird ausgeschlossen.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten des 1. Quadranten des Messtischblattes 5209 Siegburg - (Quelle: LANUV)

Gruppe	Art	EZ	Status im Quadranten
Amphibien			
▪ Gelbbauchunke		S	Art vorhanden
▪ Kreuzkröte		U	Art vorhanden
Reptilien			
▪ Zauneidechse		G	Art vorhanden
Vögel			
▪ Eisvogel		G	sicher brütend
▪ Feldlerche		U-	sicher brütend
▪ Feldschwirl		U	sicher brütend
▪ Flussregenpfeifer		U	sicher brütend
▪ Gänsesäger		G	rastend
▪ Habicht		G-	sicher brütend
▪ Mäusebussard		G	sicher brütend
▪ Mehlschwalbe		U	sicher brütend
▪ Mittelspecht		G	sicher brütend
▪ Rauchschwalbe		U	sicher brütend
▪ Schwarzkehlchen		G	sicher brütend
▪ Sperber		G	sicher brütend
▪ Turmfalke		G	sicher brütend
▪ Uferschwalbe		U	sicher brütend
▪ Waldkauz		G	sicher brütend
▪ Wanderfalke		G	sicher brütend

In der im Internet verfügbaren Liste fehlt die Gruppe der Fledermäuse, die mit hoher Wahrscheinlichkeit im Gebiet des Messtischblattquadranten vorkommt.

Nachfolgend wird eine fachliche Beurteilung zum Vorkommen und der Betroffenheit der Tiergruppen Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Vögel vorgenommen. Weitere Vorkommen besonders und streng geschützter Arten (z.B. Schmetterlingsarten) werden nach fachlicher Einschätzung aufgrund fehlender Lebensräume ausgeschlossen.

6 Beurteilung der Betroffenheit

6.1 Beurteilung Fledermäuse

Bestandseinschätzung

Das Potenzial einer Besiedlung der Bäume durch Fledermäuse wurde auf der Grundlage einer Ortsbegehung am 19. Februar 2015 eingeschätzt. Mit dem Fernglas wurden alle Bäume auf der bis 2,5 m hohen Böschung am ehemaligen Sportplatz im unbelaubten Zustand, auf Spechthöhlen und Spalten am Stamm bzw. an Seitenästen abgesucht. Detektoruntersuchungen wurden aufgrund der Jahreszeit nicht vorgenommen. Auf dem Gelände befinden sich keine Gebäude bis auf die Schul- und Mensacontainer auf dem südlichen Teil des ehemaligen Sportplatzes.

Der Gehölzbestand weist z.T. Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,5 m auf. Ab dieser Größe ist erfahrungsgemäß eine Nutzung durch Spechte denkbar. Der Bestand setzt sich aus Feldahorn, Bergahorn, Graupappel, Hainbuche, Buche, Flügelnuss und Götterbaum zusammen.

Die Untersuchungen ergaben augenscheinlich keine Nachweise von Spechthöhlen und Spalten, sowie Rindenablösungen oder sonstige Versteckmöglichkeiten. Es liegen zwar Astabbrüche und Stammverletzungen vor. Diese sind aber als Verstecke für Fledermäuse nicht geeignet.

Insgesamt betrachtet weist der Baumbestand am Sportplatz keine erkennbaren Quartierstrukturen für Fledermäuse auf.

Das nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende moderne Hochschulgebäude weist ebenfalls kein Quartierpotenzial für Fledermäuse auf.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG – Verbotstatbestand Tötung

Eine unbeabsichtigte Tötung von streng und besonders geschützten Fledermausarten in Folge der Rodungen des Gehölzbestandes wird ausgeschlossen.

§ 44 (1) Nr.2 BNatSchG – Verbotstatbestand Störung

Eine Störung von Fledermäusen wird ausgeschlossen.

§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG – Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Der Baumbestand weist keine erkennbaren Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse geeignet wären. Auch für einzelne Tiere sind Versteckmöglichkeiten nicht vorhanden.

6.2 Beurteilung Amphibien

Bestandseinschätzung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine dauerhaft wasserbespannten oder temporären Gewässer, so dass ein Laichlebensraum für Amphibien grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Die geschützte Gelbbauchunke (*Bombina variegata*) kommt nach dem Fundortkataster (@LINFOS) im Naturschutzgebiet „Tongrube Niederpleis“ vor (Entfernung ca. 3,5 km). Das Plangebiet ist als Lebensraum für die Gelbbauchunke grundsätzlich nicht geeignet.

Im weiteren Umfeld des Bebauungsplangebietes liegen Belege für ein Vorkommen der Kreuzkröte (*Bufo calamita*) vor. Im Fundortkataster (@LINFOS) sind Nachweise südlich des Geländes in Richtung Flughafen Hangelar belegt. Das Plangebiet weist zwar offene, ruderale Strukturen auf dem Sportplatzgelände auf, es fehlen aber geeignete Laichplätze, wie Pfützen oder vegetationsarme, flache Teiche. Zudem ist das Plangebiet ringsherum von Bebauung eingeschlossen, so dass eine Zuwanderung von Süden schwierig ist.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG – Verbotstatbestand Tötung

Eine Tötung von streng und besonders geschützten Amphibienarten wird ausgeschlossen.

§ 44 (1) Nr.2 BNatSchG – Verbotstatbestand Störung

Eine Störung von Amphibien liegt nicht vor.

§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG – Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Nach fachlicher Beurteilung liegen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Amphibien innerhalb der Plangebietsgrenzen vor.

6.3 Beurteilung Reptilien

Bestandseinschätzung

Die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) kommt rechtsrheinisch schwerpunktmäßig in aufgelassenen Kiesgruben und entlang der Bahnstrecken vor. Im Fundortkataster @LINFOS liegen zudem Meldungen zum Vorkommen im Umfeld des Flughafens von Hangelar vor (Entfernung ca. 1,5 km). Der Tennenplatz des ehemaligen Sportgeländes wäre aufgrund des schütterten Bewuchses als Lebensraum geeignet. Ein Vorkommen ist aber aufgrund der Lage inmitten eines bebauten Gebietes unwahrscheinlich. Eine Biotopverbundfunktion liegt nicht vor. Insgesamt betrachtet ist ein Vorkommen der Zauneidechse auf dem Gelände nicht wahrscheinlich.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG – Verbotstatbestand Tötung

Eine Tötung von streng und besonders geschützten Reptilienarten wird ausgeschlossen.

§ 44 (1) Nr.2 BNatSchG – Verbotstatbestand Störung

Eine Störung von Reptilien in Folge der geplanten Bebauung liegt nicht vor.

§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG – Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Nach fachlicher Beurteilung liegen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Reptilien innerhalb der Bebauungsplangrenzen vor.

6.4 Beurteilung Vögel

Bestandseinschätzung

Im Folgenden werden die in der Tabelle 1 aufgeführten, planungsrelevanten Vogelarten die im Siedlungsraum nachweislich vorkommen, in Hinblick auf die Lebensraumeignung des Plangebietes beurteilt.

Am westlichen Rand des Flugplatzes von Hangelar finden sich nach den Angaben des Fundortkatasters des LANUV in einer Abgrabungsfläche (sogenannte „Missionarsgrube“) ältere Hinweise auf Vorkommen von Kiebitz und Rebhuhn (FT-5208-0108-2004, FT-5208-6022-1993, FT-5208-6027-1994, BK-5208-186). In der ehemaligen Kiesgrube „Deutag“, westlich des Flugplatzgeländes, werden Rebhuhn, Feldschwirl und Schwarzkehlchen als Brutvögel benannt (FT-5208-0107-2004). Auf den mageren Wiesenflächen der Landebahn (BK-5208-185) können Turmfalke, Feldlerche und Wiesenpieper vor. Aktuelle Brutreviere der Vogelarten Schwarzkehlchen, Kiebitz, Rebhuhn und Wiesenpieper sind nach dem Brutvogelatlas⁵ im 1. Quadranten des MTB 5209 nicht vorhanden. Ein Vorkommen der Arten der offenen und halboffenen Kulturlandschaften im Plangebiet wird aufgrund der bestehenden Störungen durch die angrenzende Bautätigkeit bzw. Bebauung ausgeschlossen.

Ein sporadisches Vorkommen des Mäusebussards, Sperbers und des Turmfalken ist im Umfeld des Projektgebietes möglich. Diese Arten kommen in der Umgebung vor. Auf dem Gelände wird eine Brut ausgeschlossen.

Das Gelände weist zudem keine geeigneten Lebensräume für die planungsrelevanten Arten Eisvogel, Gänsesäger, Habicht, Wanderfalke und Mittelspecht auf. Eisvogel und Gänsesäger kommen nur an Gewässern vor. Habichte brüten in geschützten Gehölzbeständen, Mittelspechte in parkartigen oder lichten Laub- und Mischwäldern, sowie Eichenwäldern mit einem hohen Alt- und Totholzanteil (z.B. Pleiser Ländchen). Wanderfalken brüten meist in Felsen oder hohen Gebäuden. Diese Habitatsstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Vorkommen des Flussregenvogels auf dem brachliegenden Sportplatzgelände ist aufgrund des zunehmenden Aufwuchses und der angrenzenden Störungen, insbesondere durch den Parkplatz und der querenden Schulkinder nicht wahrscheinlich.

Ein Brutvorkommen der Ufer-, Rauch- und Mehlschwalbe im Gelände wird ebenfalls ausgeschlossen. Ein Vorkommen von Eulenarten, wie der Waldkauz und die Waldohreule ist aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen im Gehölzbestand unwahrscheinlich.

Während der Ortsbegehung wurden keine Hinweise auf Nester planungsrelevanter und bestandsgefährdeter Vogelarten vorgefunden. Brutvorkommen verbreiteter und ungefährdeter Arten sind wahrscheinlich. In den Gebüschbrütern möglicherweise Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig und Mönchsgrasmücke.

In Folge der geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass ausschließlich Lebensräume siedlungstypischer und weit verbreiteter Vogelarten verloren gehen. Der Verlust einzelner Brutreviere der ungefährdeten und verbreiteten Vogelarten wird als nicht erheblich eingestuft, da die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch nach Umsetzung der baulichen Maßnahme weiterhin erfüllt ist. Eine direkte Störung oder Tötung von Individuen wird durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Die Gehölzrodungen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.

⁵ Grüneberg, Sudmann et al. (2013): Die Brutvögel Nordrhein-Westfalens. NWO&LANUV (Hrsg.), LWL-Museum für Naturkunde, Münster

Artenschutzrechtliche Beurteilung

§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG – Verbotstatbestand Tötung

Eine Tötung von Vogelarten durch die Zerstörung von Gelegen, wird unter Beachtung der Schutzzeit von 1. März bis 30. September bei den Bauarbeiten ausgeschlossen.

§ 44 (1) Nr.2 BNatSchG – Verbotstatbestand Störung

Eine erhebliche Störung von Vogelarten während der Brut, Mauser oder Überwintungszeit wird ausgeschlossen. Eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen der im Umfeld des Projektes vorkommenden verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten ist nach fachlicher Einschätzung nicht zu erwarten.

§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG – Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten auf dem Gelände sind nicht vorhanden. Der Verlust des Lebensraumes verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten, die jährlich ihre Nester neu anlegen, führt zu keiner Verletzung des Artenschutzrechtes, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Eine vertiefende Analyse der Bestandssituation ist nicht erforderlich.

7 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen

In Bezug auf die Zerstörung von Niststätten, der im Gebiet vorkommenden verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten sind die Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, möglichst außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchzuführen. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der hier vorkommenden verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten minimiert.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (*CEF-Maßnahmen / Continuous Ecological Functionality-measures*) sind unter Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahme nicht erforderlich, da ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG nicht vorliegt.

8 Zusammenfassung

Die Stadt Sankt Augustin plant mit der 3. Änderung die Neustrukturierung des Bebauungsplans Nr. 113 „Haus Heidefeld“ (2. Änderung, rechtskräftig seit 03.11.2003) südlich der Hochschule „Bonn-Rhein-Sieg“.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz besteht bei baurechtlichen Genehmigungen grundsätzlich die Verpflichtung den Artenschutz zu prüfen. Auf der Basis einer Ortsbegehung am 19. Februar 2015 wurde eine überschlägige Prüfung des Artenschutzes vorgenommen um eine Betroffenheit von Lebensräumen besonders und streng geschützter Arten beurteilen zu können.

Auf dem Gelände wird ein Vorkommen von Fledermausarten, aufgrund fehlender Quartiere ausgeschlossen. Der Baumbestand weist keine Eignung für Fledermäuse auf.

Ein Vorkommen streng geschützter Amphibien- und Reptilienarten auf dem Gelände ist aufgrund der fehlenden Lebensraumeignung nicht wahrscheinlich.

An oder in den Gebäuden liegen keine Hinweise auf Brutstätten von planungsrelevanten Vogelarten vor. In Bezug auf die Zerstörung von Niststätten, der im Gebiet vorkommenden verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten sind die Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchzuführen.

Die Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht verletzt werden.

Anhang 1: Fotodokumentation

Foto 1: Baumbestand auf der Böschung am Hochschul-Neubau



Foto 2: Baumbestand am Hochschul-Parkplatz (Böschung zum Sportplatzgelände)



Foto 3: Baumbestand am dichtem Gehölzriegel an der Baustraße



Foto 4: sportplatzquerende Baustraße zum BP Nr. 113.3 Teil B



Foto 5: Baumbestand auf der Böschung, südlicher Teil des Sportplatzes



Foto 6: Baumbestand an der Tartanbahn



Foto 7: Sportplatzgelände (Tennisplatz) mit Ruderalaufwuchs



Foto 8: südlicher Teil des Sportplatzgeländes (mit Baucontainer links)



Foto 9: Ersatzparkplatz HUMA-Einkaufspark

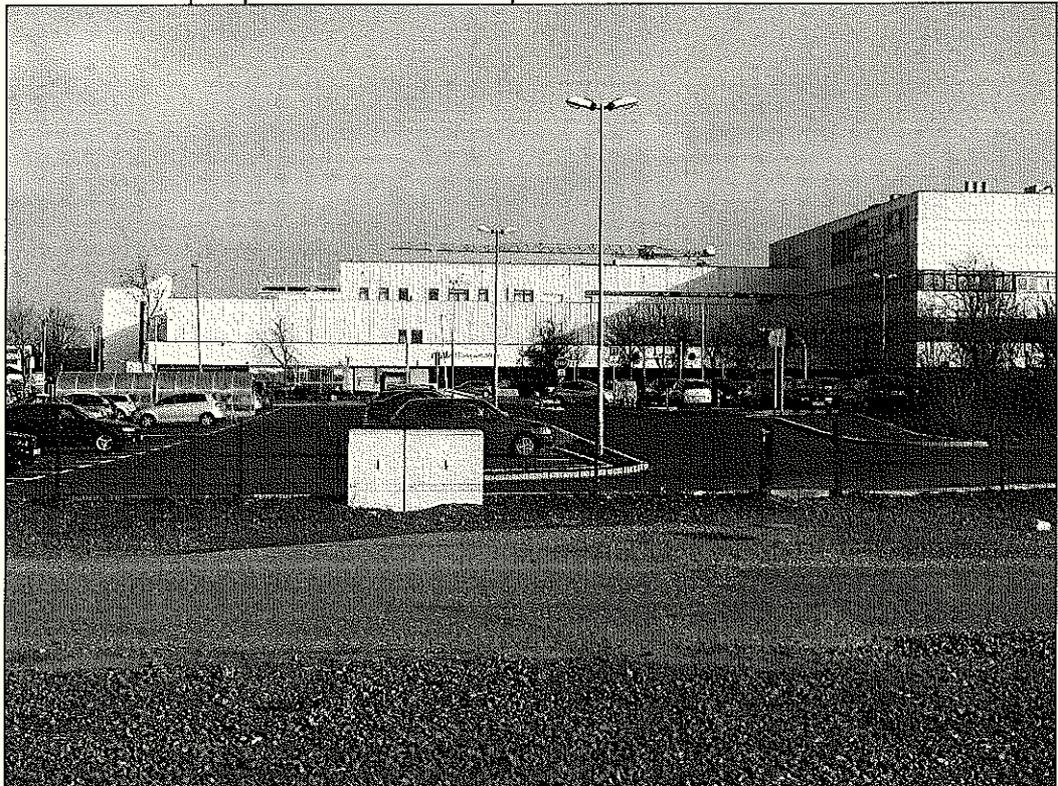


Foto 10: Grenze HUMA Ersatzparkplatz / Hochschulparkplatz



Foto 11: provisorischer Hochschulparkplatz südlich der Grantham Allee



Foto 12: Ruderalfläche südlich des Hauses der Wirtschaft und des Handwerks



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Methodik	3
1.3	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.4	Einschlägige Fachgesetze und Fachplanungen	4
1.5	Naturräumliche Lage	7
1.6	Potentielle natürliche Vegetation	7
1.7	Heutige und geplante Nutzung	7
1.8	Grundbelastung / Vorbelastung	8
2	Bestandserhebung und Bewertung	9
2.1	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	9
2.2	Boden	11
2.3	Wasser	11
2.4	Klima und Luft	12
2.5	Landschaftsbild	12
2.6	Artenschutzrechtlich relevante Arten	12
3	Darstellung des Eingriffes	14
3.1	Kurzdarstellung des Vorhabens	14
3.2	Beeinträchtigung von Lebensräumen und deren Tierarten	14
3.3	Beeinträchtigung von Boden und Wasser	14
3.4	Beeinträchtigung von Klima/Luft	15
3.5	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	15
3.6	Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten	15
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
4.1	Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen	17
4.2	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	17
5	Landschaftsplanerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan	20
5.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	20
5.2	Weitergehende Empfehlungen	20
5.3	Ausgleichsmaßnahmen Bebauungsplan 113, 2. Änderung	21
6	Zusammenfassung	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt des Luftbilds mit Plangebietsabgrenzung (Quelle TIM-Online)	4
Abb. 2:	Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Sankt Augustin	5
Abb. 3:	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 113, 2. Änderung vom 03.11.2003	6
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem LBP-Maßnahmenplan zum BP Nr. 113, 2. Änderung	9
Abb. 5:	Einzelbäume innerhalb der Pflanzbindung	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Potenzielle natürliche Vegetation	7
Tabelle 3:	Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113, 3. Änderung Teil A 'Haus Heidefeld'	14
Tabelle 4:	Vergleich der maximalen Versiegelung und Überbauung (auf der Grundlage der rechtskräftigen BP Nr. 113, 1. und 2. Änderung 'Haus Heidefeld' und dem Entwurf des BP Nr. 113, 3. Änderung 'Haus Heidefeld' Teil A vom März 2015)	15
Tabelle 5:	Gegenüberstellung der Bestands- und Planungswerte im Geltungsbereich	18

Pläne

Plan 1	Bestandsplan	M 1:1.000
Plan 2	Maßnahmenplan	M 1:1.000

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Sankt Augustin plant mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113, Teil A „Haus Heidefeld“ die Neustrukturierung südlich der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg. Die im bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 113, 2. Änderung „Haus Heidefeld“ bestehende Nutzung der Kerngebietsfestsetzungen sollen in Mischgebietsfestsetzungen umgewandelt werden um die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel damit auszuschließen. Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen aus dem „Masterplan Urbane Mitte“ für den Bereich westlich der Rathausallee geschaffen. Dazu gehört zum einen die Stärkung der bereits vorhandenen Nutzungen „Wissenschaft und Bildung“ einhergehend mit der Schaffung von Erweiterungsflächen. Darüber hinaus sollen die bereits bestehenden Nutzungen durch Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen und hochschulaffine Wohn- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt werden.

Mit dem Landschaftspflegerischen Begleitplan wird geprüft, ob die 3. Änderung des Bebauungsplans weitreichendere Eingriffe in Natur und Landschaft als der bereits bestehende Bebauungsplan ermöglicht. Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der auf Grund der Planaufstellung oder Planänderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach § 18 BNatSchG¹ in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 1a BauGB Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden.

Im vorliegenden Bericht werden die Aussagen des Artenschutzbeitrages² gemäß § 44 BNatSchG nachrichtlich übernommen.

1.2 Methodik

Das Planungsgebiet liegt größtenteils innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113, 2. Änderung. Ein schmaler Streifen zwischen dem neuen Hochschulkomplex und dem ehemaligen Sportplatz gehört zum Bebauungsplan Nr. 113, 1. Änderung. Gemäß §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im vorliegenden Fachbeitrag werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planänderung ermittelt, beschrieben und bewertet. Außerdem wird eine Eingriffsausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung basiert auf prognostizierten Biotopwerten des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die den ermittelten Biotopwerten der Planung gegenübergestellt werden. Zur Minderung und Vermeidung werden Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen. Die Bilanzierung der Biotopwerte erfolgt nach der 'Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen'³. Der Kartierung liegt die 'Biotoptypenliste für den Naturraum 3' nach vorgenannter Methode 'Sporbeck' zu Grunde.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der 'Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin vom Juli 2001, zuletzt geändert 07.11.2001'. Die Darstellung der Bestandsbäume im Bestandsplan basiert auf der aktuellen Vermessungsgrundlage⁴. Bei einer erforderlichen Rodung von satzungsgeschützten Bäumen ist ein Rodungsantrag zu stellen. Ein Ausgleich bzw. eine Ersatzbaumpflanzung von satzungsgeschützten Bäumen ist nicht mehr zu leisten, da diese im Zuge der Kompensation der jetzt rechtskräftigen Be-

¹ Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landespflege vom 29. Juli 2009.

² RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten (2015): Artenschutzbericht Stufe I (Vorprüfung) Stadt Sankt Augustin Bebauungsplan Nr. 113, 3. Änderung Teil A „Haus Heidefeld“. Im Auftrag Stadt Sankt Augustin, 26. Februar 2015.

³ FROELICH + SPORBECK (1991): 'Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen' von Dankwart Ludwig, Bochum.

⁴ zur Verfügung gestellt durch Stadt Sankt Augustin, Stand: März 2015

baupläne schon eingerechnet worden ist. Hiervon ausgenommen sind die Bäume innerhalb der Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern unterhalb der Fachhochschule.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1 und umfasst den Bereich südlich der Grantham Allee auf einer Fläche von ca. 48.465 m². Das Plangebiet wird im Osten durch die Rathausallee und im Norden durch das Gelände der angrenzenden Fachhochschule und dem Haus der Wirtschaft und des Handwerks begrenzt. Die westliche Grenze verläuft entlang des Bebauungsplans 113, 3. Änderung Teil B mit dem 2014 errichteten Studentenwohnheim (in Abb. 1 noch nicht erkennbar) und im Süden befindet sich im Anschluss an das Plangebiet die Asklepios Klinik, das Postgebäude sowie Gebäude des Rhein-Sieg-Gymnasiums.

Abb. 1: Ausschnitt des Luftbilds mit Plangebietsabgrenzung (Quelle TIM-Online)



1.4 Einschlägige Fachgesetze und Fachplanungen

Regionalplan

Im Regionalplan⁵ des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg wird der Bereich des Bebauungsplanes als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' (ASB) als raumordnerisches Ziel dargestellt. Die Planung entspricht den raumordnerischen Zielen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Sankt Augustin und damit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 7 'Siegburg – Troisdorf - St. Augustin' des Rhein-Sieg-Kreises⁶. Schutzfestsetzungen liegen dementsprechend nicht vor.

⁵ Bezirksregierung Köln (2004): Regionalplan, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg.

⁶ Rhein-Sieg-Kreis (Stand 2. Änderung 2007): Landschaftsplan Nr. 7 „Siegburg-Troisdorf-St. Augustin“.

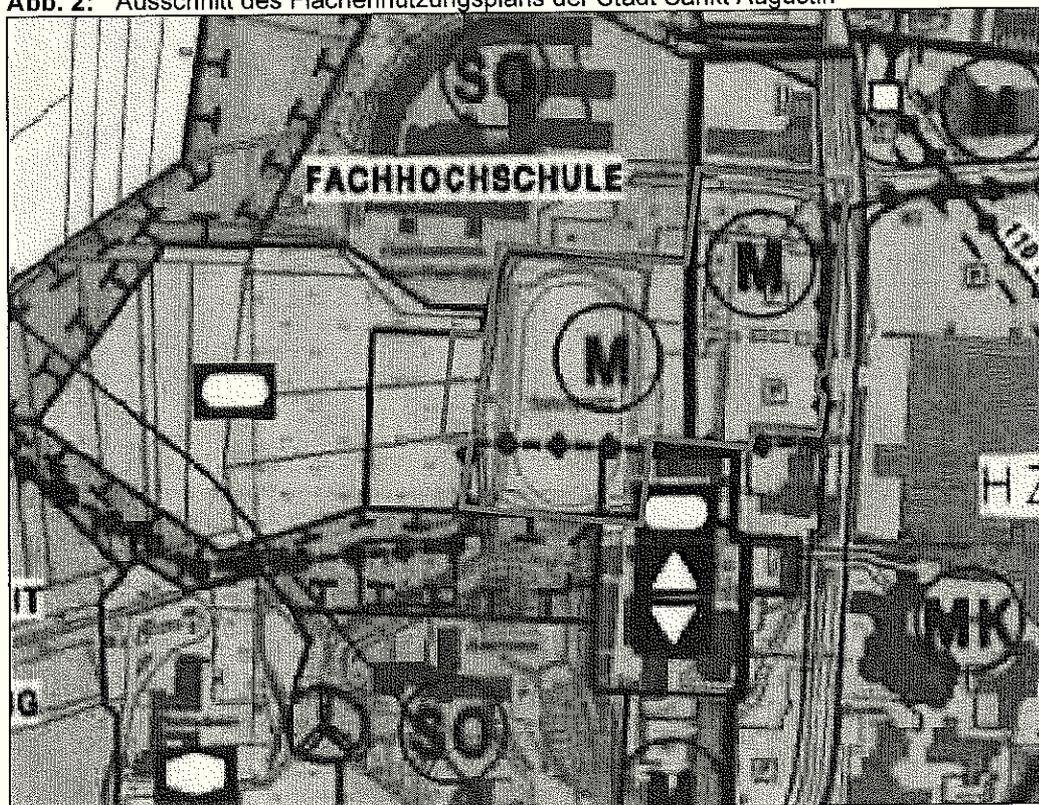
Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin (2009) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar, sowie im Südosten eine kleine Fläche für den Gemeinbedarf für sportliche, schulische und kulturelle Zwecke.

Da die Erweiterungsabsicht der Fachhochschule von dieser Flächendarstellung abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Anpassung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB geändert. Die Darstellung der gemischten Baufläche wird für den Bereich, der für die Erweiterung der Fachhochschule vorgesehen ist, in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachhochschule geändert.

Mit Schreiben vom 11.02.2015 wurde die landesplanerische Anfrage zur Änderung nach § 34 Landesplanungsgesetz von der Bezirksregierung Köln bestätigt.

Abb. 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Sankt Augustin



Bebauungsplan

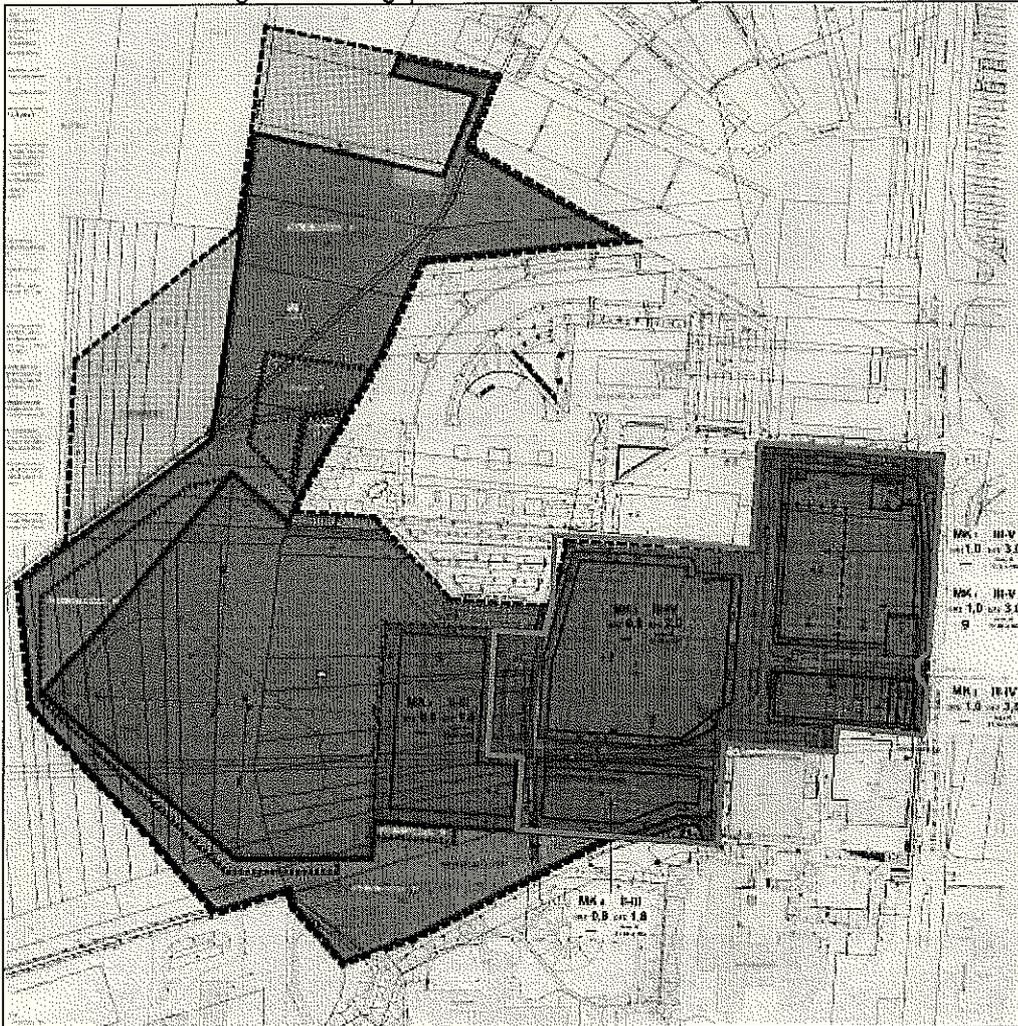
Das Plangebiet umfasst Teilflächen der folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 113 „Haus Heidefeld“, 2. Änderung vom 03.11.2003 weist für das Plangebiet als Art der Nutzung vier Kerngebiete (MK) sowie die für die Nutzung notwendigen Erschließungsflächen aus (s. folgende Abbildung 3).

Die Obergrenzen für das Maß der Nutzung am Standort werden mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 für die Kerngebiete I-II vorgegeben. Für die im westlichen Teil liegenden Kerngebiete 3 und 4 sieht der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 bzw. 1,8 vor.

Im Süden ist eine kleine Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) festgesetzt.

Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 113, 2. Änderung vom 03.11.2003



Ein schmaler Streifen zwischen dem neuen Hochschulkomplex und dem ehemaligen Sportplatzes gehört zum Bebauungsplan Nr. 113, 1. Änderung, das westlich anschließende Parkplatzgelände der Hochschule gehört zum Bebauungsplan Nr. 113.

Mit Ratsbeschluss vom 14.03.2012 wurde die Teilung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113 in Teil A und Teil B beschlossen.

Der Teil B wurde auf Grund einer Investorenplanung zur Errichtung von Studentenwohnheimen vordringlich weitergeführt. Dieser Plan erlangte am 05.12.2012 mit der Schlussbekanntmachung seine Rechtskraft. Der Bebauungsplanteil B wurde im Jahr 2014 mit Fertigstellung der Studentenwohnheime abgeschlossen.

Nationale Schutzgebiete und Festsetzungen / Europäische Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich und berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landschaftsgesetz NRW⁷. Es liegen weder Natur- noch Landschaftsschutzgebiete nach § 23 und § 26, noch gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG vor. Schutzwürdige Biotopkatasters des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) sind ebenfalls nicht vorhanden.

Im unmittelbaren und weiteren Umfeld des Plangebietes liegen keine gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiete (NATURA 2000) vor.

⁷ Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185).

Außerhalb des Bebauungsplangebietes schließt sich eine gesetzlich geschützte Allee entlang der Rathausallee an. Diese wird im Alleenkataster unter der Nummer AL-SU-0007 als einfache ununterbrochene Allee, ohne Lücken, geführt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes.

Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der 'Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin vom Juli 2001, zuletzt geändert 07.11.2001'. Demnach sind Laubbäume und Eiben mit einem Stammumfang von >100 cm und Nadelbäume (ausgenommen Eiben) mit einem Stammumfang von >150 cm geschützt.

1.5 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit der 'Köln-Bonner Rheinebene' und liegt hier innerhalb der 'Siegburger Bucht' im Bereich der Untereinheit 'Menden-Hangelarer Terrassen'. Dieser Bereich der Niederterrasse ist durch einen offenen Landschaftscharakter mit gestuften Terrassen geprägt. Die mittlere Erhebung liegt bei 57 m ü. NN. Das Gebiet liegt räumlich zwischen den alten Siedlungskernen Menden, Mülldorf und Hangelar.

1.6 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation wird diejenige Pflanzengemeinschaft bezeichnet, die sich auf unversiegelten Böden ohne weiteren Kultureinfluss in dem Gebiet einstellen würde. Im Gegensatz zur 'Realen Vegetation' stellt sie die bei den derzeitigen Standortbedingungen stabile 'Idealvegetation' dar, woraus sich Rückschlüsse auf eine standortgerechte Artenwahl ziehen lassen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Vegetationseinheit: 'Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald der Niederrheinischen Bucht'.

Folgende Gehölze sind hier standortgerecht:

Tabelle 1: Potenzielle natürliche Vegetation

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

1.7 Heutige und geplante Nutzung

Heutige reale Nutzung

Im Plangebiet befinden sich ein seit Jahren ungenutzter Sportplatz mit Gehölzstreifen auf der umgebenden Böschung sowie eine asphaltierte Parkplatzfläche, die derzeit als Ausweichparkfläche für die Bauphase des HUMA-Einkaufsparkes dient. Eine Baustraße führt entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113, 2. Änderung durch das Gebiet.

Geltendes Planungsrecht

Nach dem geltenden Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 113, 2. Änderung, ist der Großteil der Grundfläche als Kerngebiet festgesetzt. In Kapitel 1.4 Bebauungsplan ist die mögliche Nutzung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan detailliert beschrieben.

Planung

Leitziel der Bebauungsplanänderung ist die Realisierung der Handlungsempfehlungen aus dem Masterplan Urbane Mitte für den Bereich der Rathausallee. Dazu gehört zum einen die Stärkung der bereits vorhandenen Nutzungen Wissenschaft und Bildung einhergehend mit der Schaffung von Erweiterungsflächen hierfür. Darüber hinaus sollen die bereits bestehenden Nutzungen durch weitere Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen und hochschulaffine Wohn- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt werden und damit eine Vernetzung mit dem Zentrum östlich der Rathausallee erreichen. Die bisherigen Kerngebietsfestsetzungen sollen in Mischgebietsfestsetzungen umgewandelt werden und die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel damit ausgeschlossen werden.

Aufgrund des Erweiterungsbedarfes der Fachhochschule wird der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 als MK 3 bezeichnete Bereich als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hochschulgebiet festgesetzt. Das Sondergebiet schließt direkt an das bestehende Fachhochschulgelände an.

Die überbaubaren Flächen westlich der Rathausallee sowie nördlich des Schulgeländes werden als Mischgebiete (MI1, MI2 MI3 und MI4) festgelegt. Die Mischgebiete MI1 und MI2 werden mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 2,4 und einer maximal zulässigen Geschosshöhe von III-V Geschossen bestimmt. Die Mischgebiete MI3 und MI4 werden mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,8 und einer maximal zulässigen Geschosshöhe von III-IV Geschossen bestimmt. Die Festlegung der Geschosshöhe, die max. Gebäudehöhen sowie die Festlegung der Baugrenzen und der städtebaulich markanten Eckpunkte im Bereich der beiden Kreisverkehre haben das Ziel den Straßenraum der Rathausallee und der Granthamallee räumlich zu fassen und zu betonen.

Das Sondergebiet wird mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,8 festgelegt, um den Nutzungsansprüche der Hochschule auf dem Gelände entsprechen zu können, ohne jedoch städtebauliche Spannungen in dem Plangebiet auszulösen. Die Geschosshöhe und Gebäudehöhe orientiert sich wie auch in den Mischgebiet MI3 und 4 an der Höhenentwicklung der vorhandenen, angrenzenden Bebauung.

1.8 Grundbelastung / Vorbelastung

Ausgangspunkt für die Betrachtung ist der bisher rechtskräftige Bebauungsplan, der ein großflächiges Kerngebiet vorsieht. Die Umsetzung des Bebauungsplans ist noch nicht erfolgt. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg bzw. Haus der Wirtschaft und des Handwerks. Im Plangebiet selbst befinden sich ein seit Jahren ungenutzter Sportplatz mit Tartanbahn, sowie eine asphaltierte Parkplatzfläche, die derzeit als Ausweichparkplatz für die Bauphase des HUMA-Einkaufsparkes dient. Des Weiteren führt eine Baustraße entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113, 2. Änderung durch das Gebiet. Südlich des Plangebietes befindet sich die Asklepios Klinik und das Rhein-Sieg-Gymnasium. Westlich des Geländes wurden in 2014 Studentenwohnheime errichtet.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen liegen im Bereich des Bearbeitungsgebietes nicht vor. Weitere Ausführungen ergeben sich in der nachfolgenden Bestandsbeschreibung.

2 Bestandserhebung und Bewertung

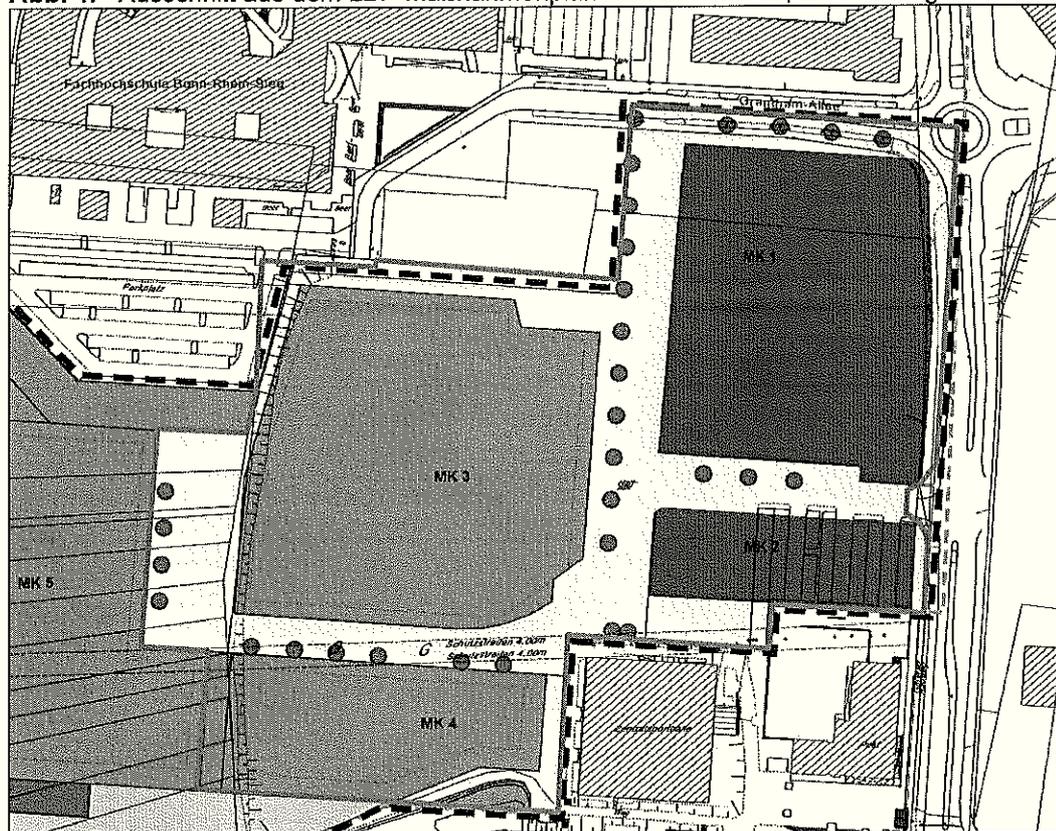
2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung beschränkt sich auf die potenziell möglichen Biotoptypen und Tierlebensräume des Plangebietes auf der Grundlage der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne, da nur der geplante Zustand und nicht die derzeitige Ausprägung maßgeblich ist. Das Plangebiet umfasst die östlichen Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 113 „Haus Heidefeld“, 2. Änderung, sowie ein schmaler Streifen des nördlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 113, 1. Änderung (Hochschule).

Biotoptypen

Der Biotoptypenbestand entspricht den Angaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zur 2. Änderung⁸. Die Bewertung basiert auf der "Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen" von D. Ludwig, der sogenannten "Sporbeck-Methode". Hierbei werden auch Mittelwerte mehrerer Biotoptypen verwendet.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem LBP-Maßnahmenplan zum BP Nr. 113, 2. Änderung



Kerngebiete (MK1-4)

Die überbauten und versiegelten Bereiche der Kerngebiete (MK1 bis MK4, dunkel- und mittelbraun) werden anteilig dem Biotoptyp HN / HY1 zugeordnet (Biotopwert 0). Die nicht zu bebauenden Bereiche der Kerngebiete werden dem Biotoptyp HM51 / HM52 / BF41 (Rasen, Ziergrün mit kleinen Bäumen) zugeordnet (Biotopwert 9).

⁸ RMP Landschaftsarchitekten (2002): Landschaftspflegerischer fachbeitrag 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113, Haus Heidefeld. I.A. Stadt Sankt Augustin.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen für den Gemeinbedarf im Süden des Plangebietes (lila) stellen den Biotoptyp HM51 / BF41 (Rasen mit kleinen Bäumen) dar (Biotopwert 8).

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche im Südwesten (grün) wird zur Hälfte als Rasen, Ziergrün mit kleinen Bäumen ausgebildet (Biotoptypen HM51 / HM52 / BF41) und zur anderen Hälfte als offene porige Beläge, Rasenpflaster oder Schotterrasen (HY2 / HM51). Die Biotopwerte werden entsprechend mit 9 und 4 angegeben.

Öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentlichen Verkehrsflächen bestehen aus den versiegelten Straßen und Wegen, bzw. Parkplätzen (HY1) zum anderen sind 30 standorttypische Einzelbäume geplant (BF32). Der erstgenannte Biotoptyp hat den Wert 0, die Einzelbäume den Wert 15.

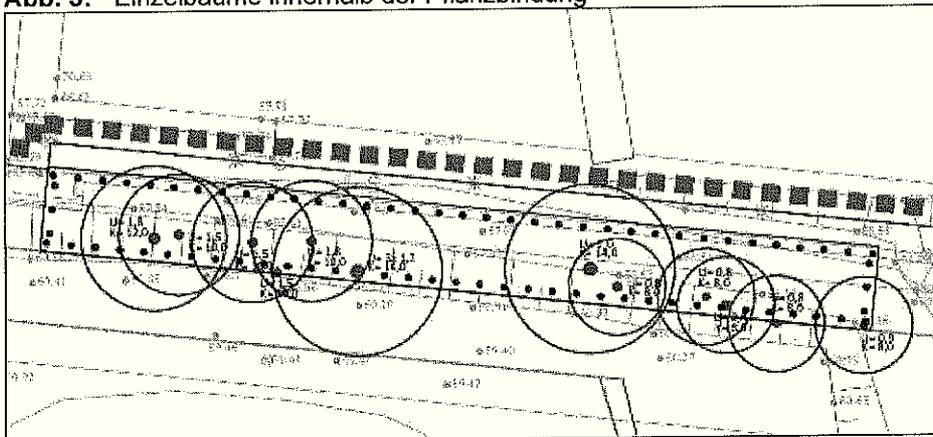
Sondergebiet (SO)

Der überbaute und versiegelte Bereich des Sondergebietes aus dem Bebauungsplan Nr. 113, 1. Änderung werden anteilig dem Biotoptyp HN / HY1 zugeordnet (Biotopwert 0). Die nicht zu bebauenden Bereiche des Sondergebietes werden dem Biotoptyp HM51 / HM52 / BF41 (Rasen, Ziergrün mit kleinen Bäumen) zugeordnet (Biotopwert 9).

Baumgruppe/Einzelbäume

Innerhalb der Böschung, die mit der Pflanzbindung aus dem Bebauungsplan Nr. 113, 1. Änderung belegt ist, stehen 12 Einzelbäume (vgl. Abb. 5). Als Grundlage dient die aktuelle Vermessungsgrundlage die von der Stadt Sankt Augustin zur Verfügung gestellt wurde (Stand 17.03.2015) sowie aus der Baumliste zur Genehmigungsplanung als Anlage zum Bauantrag „Hochschule Bonn-Rhein-Sieg Neubau Erweiterungsgebäude und Anbau Bibliothek“ von Lill+Sparla Landschaftsarchitekten (Stand 02.03.2015)

Abb. 5: Einzelbäume innerhalb der Pflanzbindung



Die derzeit vorhandenen Biotoptypen sind nicht relevant. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein seit Jahren nicht mehr genutzter und entsprechend ruderalisierter Sportplatz. Die Böschung ist mit heimischen und nicht heimischen Bäumen bestanden. Der Sportplatz besteht aus einer Tartanbahn sowie aus einem Tennisplatz, der lückig mit spontanem Gehölzaufwuchs bestanden ist. Große Teile der östlichen Flächen sind als Straßen und Parkplätze ausgebildet. Dazwischen befinden sich Rohbodenflächen mit Bodenmieten. Insgesamt betrachtet sind keine wertgebenden Biotoptypen vorhanden.

Tiere und biologische Vielfalt

In Bezug auf die faunistischen Lebensräume stellt das Plangebiet einen typischen Ausschnitt aus dem Siedlungsgebiet von Sankt Augustin dar. Natürliche oder naturnahe Lebensräume sind nicht vorhanden. Während der Ortsbegehung wurden keine besonderen Tierlebensräume festgestellt. Aufgrund der Lage und der angrenzenden Bebauung besteht eine erhebliche Vorbelastung. Weitere Hinweise finden sich in der Beschreibung der artenschutzrechtlich relevanten Arten in Kapitel 2.6.

Nach fachlicher Einschätzung kommen auf dem Gelände keine weiteren landesweit gefährdeten oder seltenen Tierarten vor. Schutzgebiete sowie Flächen des Biotopverbundes sind nicht vorhanden. Flächen mit einer besonderen biologischen Vielfalt liegen nicht vor.

2.2 Boden

Morphologie, Geologie und Böden

Innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen aufgrund der vorigen Nutzungen und in Folge der zulässigen Bebauung und Versiegelung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 keine natürlichen Bodenstrukturen mehr vor.

Der geologische Untergrund des Gebietes besteht aus pleistozänen Flussablagerungen z.T. mit Flugsandüberdeckungen. Das Gelände ist überwiegend flach bis leicht gewellt. Die mittlere Erhebung der Flur beträgt 57 m ü. NN.

Nach der Bodenkarte von NRW würden auf dem Gelände Parabraun-, stellenweise Braunerden (L44) aus Hochflutlehmen über Sand und Kies der Niederterrasse anstehen, die aufgrund ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Regelungs- und Pufferfunktion als schutzwürdig gelten⁹. In Folge der massiven Bodenveränderungen sind im Plangebiet keine wertgebenden Bodenfunktionen mehr festzustellen.

Altlasten / Vorbelastung / Bodendenkmale

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen liegen im Bereich des Plangebietes nicht vor.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn hat im Schreiben vom 21.05.2003 bestätigt, dass innerhalb des Plangebiets Befunde einer vorgeschichtlichen Siedlung aus der Eisenzeit vorliegen. Diese sind aber aufgrund der massiven Bodenveränderungen als nicht bedeutend i.S. § 12 DSchGNW einzustufen. Dennoch ist der Beginn der Erdarbeiten dem Amt in Overath schriftlich mitzuteilen. Werden archäologisch relevante Strukturen entdeckt, so sind die Bauarbeiten einzustellen und die Entdeckung unverzüglich zu melden (s. Vermeidungsmaßnahmen).

2.3 Wasser

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich derzeit und auch nach Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans (Nr.113, 2. Änderung) keine dauerhaft oder temporär wasserführenden Flächen.

Grundwasser

Nördlich des Plangebietes, auf dem Gelände der Fachhochschule befindet sich eine GW-Messstelle (LGD-Nr. 073900412 „WTV B2 (Hd1)“). Nach den vorliegenden Angaben liegt der mittlere Grundwasserstand bei ca. 51 m ü. NHN. Bei einer Geländehöhe zwischen 57 und 58 m ü. NHN ergibt sich ein durchschnittlicher Flurabstand von ca. 6-7 m.

Die Grundwasserneubildung durch Versickern der Niederschlagswässer ist durch den hohen Versiegelungsgrad in Folge der bestehenden Nutzung und der zulässigen Bebauung stark eingeschränkt.

Nach der Datengrundlage des ELWAS-Web¹⁰ befindet sich das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B des Wassergewinnungsgebietes Meindorf¹¹.

⁹ Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen (2004): Auskunftssystem Bodenkarte 1:50.000 (BK 50), Karte der schutzwürdigen Böden, Bearbeitungsmaßstab 1:50.000.

¹⁰ ELWAS-Web, herausgegeben vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, aufgerufen am 06.03.2015.

¹¹ Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes (Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet) vom 7. Juni 1985

2.4 Klima und Luft

Klima

Die Region liegt im atlantisch-ozeanisch geprägten, gemäßigten Klimabereich. Das Plangebiet befindet sich in der klimabegünstigten Kölner Bucht. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 9,5°C und die jährliche Niederschlagsmenge 600-700 mm. Die Hauptwindrichtung kommt aus Südost entlang des Rheintals.

Aufgrund der räumlichen Situation der vorhandenen und rechtlich zulässigen Bebauung wird das Plangebiet dem Stadtrandklimatop ohne klimatische Ausgleichsfunktion zugeordnet. Lokalklimatische Phänomene, wie z.B. Kaltluftstaugebiete, Kaltluftsammlgebiete und Talabwindssysteme sind aufgrund der Riegelwirkung angrenzender Bebauung nicht ausgeprägt. Insbesondere bei der nächtlichen Abkühlung ist der Temperaturrückgang gedämpft.

Luft

Entsprechend den Aussagen des Umweltamtes liegen keine örtlich erhobenen Daten zur Luftqualität, Luftbelastung oder über lokale Luftbewegungen vor. Das Plangebiet spielt für den Luftaustausch keine Rolle.

Aus lufthygienischer Sicht ergeben sich zeitweise Belastungen insbesondere in den Sommermonaten durch Aufheizung, Schadstoff- und Schwülebelastungen sowie eine verringerte Frischluftzufuhr. Wesentliche Schadstoffemittenten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines Neubaugebietes von Sankt Augustin. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Laufe der Ansiedlung der Hochschule verschwunden. Ursprünglich gewachsenen Geländestrukturen, wie die Terrassenkante im Süden des Geländes, sind nicht mehr erkennbar, landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden. Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist durch den Neubau des Hochschulcampus geprägt. Im Umfeld befinden sich großzügige Parkplatzflächen sowie ein neues Sportplatzgelände das am Übergang zur freien Landschaft entstanden ist. Südlich des Plangebietes schließen sich das Rhein-Sieg-Gymnasium mit Sporthalle und die Asklepios-Klinik mit einem Neubau an. Die westlich des Plangebietes angrenzenden Flächen, die im Landschaftsplanes 7 noch als Freiflächen dargestellt sind, sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 113, .3 Änderung Teil B mit Studentenwohnheimen bebaut.

Eine besondere Erholungs- und Freiraumfunktion des Gebietes auf dem Gelände des Plangebietes ist nicht vorhanden.

2.6 Artenschutzrechtlich relevante Arten

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG wurde in einem separaten Gutachten vorgenommen. Die vorliegende artenschutzrechtliche Vorprüfung¹² basiert auf einer Ortsbegehung und fachlichen Einschätzung. Nach Auswertung der Daten des Fundortkatasters des LANUV und der Angaben zur Verbreitung von planungsrelevanten Arten in der Umgebung beschränkt sich die Beurteilung auf die Tiergruppen – Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Vögel. Da im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne keine Artenschutzuntersuchungen vorgenommen wurden, ist der heutige Zustand der Biotopausprägung zu beurteilen.

¹² RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten (2015): BP Nr. 113 Teil A, 3. Änderung „Haus Heidefeld“ – Artenschutzbericht Stufe I (Vorprüfung). Bonn

Beurteilung Fledermausbestand

Die Untersuchungen ergaben augenscheinlich keine Nachweise von Fledermausquartieren im Baumbestand am Sportplatz. Spechthöhlen und Spalten, sowie Rindenablösungen oder sonstige Versteckmöglichkeiten wurden bei der Ortsbegehung nicht vorgefunden. Es liegen zwar Astabbrüche und Stammverletzungen vor. Diese sind aber als Verstecke für Fledermäuse nicht geeignet. Das nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende moderne Hochschulgebäude weist ebenfalls kein Quartierpotenzial für Fledermäuse auf.

Beurteilung Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine dauerhaft wasserbespannten oder temporären Gewässer, so dass ein Laichlebensraum für Amphibien grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Beurteilung Reptilien

Die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) kommt rechtsrheinisch schwerpunktmäßig in aufgelassenen Kiesgruben und entlang der Bahnstrecken vor. Im Fundortkataster @LINFOS liegen zudem Meldungen zum Vorkommen im Umfeld des Flughafens von Hangelar vor (Entfernung ca. 1,5 km). Ein Vorkommen ist aufgrund der Lage inmitten eines bebauten Gebietes unwahrscheinlich. Eine Biotopverbundfunktion liegt nicht vor. Insgesamt betrachtet ist ein Vorkommen der Zauneidechse und weiterer Reptilien auf dem Gelände nicht wahrscheinlich.

Beurteilung Vögel

Während der Ortsbegehung wurden keine Hinweise auf Nester planungsrelevanter und bestandsgefährdeter Vogelarten vorgefunden. Brutvorkommen verbreiteter und ungefährdeter Arten sind wahrscheinlich. In den Gebüschern brüten möglicherweise Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig und Mönchsgrasmücke.

3 Darstellung des Eingriffes

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Zur Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Stand Entwurf März 2015, Stadt Sankt Augustin) herangezogen.

3.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Die Stadt Sankt Augustin plant die Neustrukturierung des bereits bestehenden Bebauungsplans Nr. 113, 2. Änderung und eines kleinen Streifens des Bebauungsplans Nr. 113, 1. Änderung. Südlich der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen aus dem „Masterplan Urbane Mitte“ geschaffen werden.

Innerhalb des ca. 48.465 m² großen Areals sind die Stärkung der bereits vorhandenen Nutzungen „Wissenschaft und Bildung“, sowie die Ergänzung durch weitere Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen sowie Wohn- und Dienstleistungsnutzungen auf einer überbaubaren Grundfläche von 26.274 m² geplant.

Insgesamt sind folgende Flächennutzungen vorgesehen:

Tabelle 2: Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113, 3. Änderung Teil A 'Haus Heidefeld'

Planfestsetzung	Fläche m ²	Anteil*
Sondergebiet GRZ 0,8	15.520	32 %
Mischgebiete GRZ 0,6	17.323	36 %
Fläche für Gemeinbedarf	152	0,3 %
Öffentliche Grünfläche	376	0,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	15.095	31 %
Gesamtfläche	48.465	100 %

* Werte gerundet

3.2 Beeinträchtigung von Lebensräumen und deren Tierarten

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht verringert sich nach den Planungen der 3. Änderung der Versiegelungsgrad der Gesamtfläche. Der Anteil an unversiegelten, insbesondere begrünten Flächen nimmt durch die Verringerung der Grundflächenzahl (GRZ) zu. Die geplanten Mischgebiete (Mi) sollen eine GRZ von 0,6 (max. 0,8) gegenüber den ursprünglich vorgesehenen Kerngebieten (MK) mit einer GRZ von 0,8 bis 1,0 aufweisen. Die öffentliche Grünfläche bleibt bestehen (s.a. folgende Tab. 4).

In Folge der Umsetzung der Planung sind voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Tierlebensräumen betroffen. In Folge der Bebauung sind möglicherweise wenige, siedlungstypische Tierarten betroffen. Zur Vermeidung von baubedingten Störungen und Tötungen der im Gebiet brütenden verbreiteten Vogelarten sind die Rodungen außerhalb der Nistzeiten in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.

3.3 Beeinträchtigung von Boden und Wasser

Eine erhebliche Beeinträchtigung natürlicher Böden im Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Innerhalb des Bebauungspengeländes befinden sich ausschließlich anthropogen beeinflusste Böden ohne natürlichen Horizontaufbau. In Folge der geplanten Baumaß-

nahmen der 3. Änderung ergeben sich geringere Versiegelungsanteile als nach der zulässigen Bebauung nach der 1. und 2. Änderung.

Durch Überbauung von Flächen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Straßen könnte es unter Ausnutzung der maximalen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung) zu einer dauerhaften Versiegelung von bis zu 84 % des Plangebietes kommen. Der Versiegelungsgrad bei Umsetzung der derzeit gültigen Bebauungspläne durch die Gebäude und befestigten Flächen liegt bei 90 %.

Tabelle 3: Vergleich der maximalen Versiegelung und Überbauung (auf der Grundlage der rechtskräftigen BP Nr. 113, 1. und 2. Änderung 'Haus Heidefeld' und dem Entwurf des BP Nr. 113, 3. Änderung 'Haus Heidefeld' Teil A vom März 2015)

Flächennutzung	Maximale Überbauung und Versiegelung	
	Rechtskräftige BP [m ²] 1. und 2. Änderung	Entwurf BP [m ²] 3. Änderung
Kerngebiet	27.288	-
Sondergebiet	802	12.416
Mischgebiet	-	13.858
Fläche für Gemeinbedarf	-	-
Verkehrsflächen	15.381	14.494
Gesamt	43.471	40.768
Entsprechender Versiegelungsgrad bei Gesamtfläche 48.465 m ²	90 %	84 %

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ergibt sich möglicherweise in Bezug auf das anstehende Grundwasser (ca. 5-7 m unter Flur), bzw. die Wasserschutzzone IIIB des Wassergewinnungsgebietes Meindorf. Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Die Ausschachtungen der Gebäude sind entsprechend auszuführen, so dass eine Beeinflussung des Grundwasserkörpers unterbleibt.

Nach der Verordnung gelten in der Zone IIIB besondere Auflagen beim Umgang bzw. Ausstoß von wassergefährdenden Stoffen (im Sinne von § 3 Abs.4 der Verordnung).

3.4 Beeinträchtigung von Klima/Luft

Die klimatische und lufthygienische Situation wird sich in Folge der geplanten Bebauung der 3. Änderung gegenüber den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen der 1. und 2. Änderung nicht verschlechtern. Wertgebende klimaausgleichende oder lufthygienisch relevante Funktionen sind nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden ausgeschlossen.

3.5 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

In Folge der vorgesehenen Bebauung des Plangebietes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. des bestehenden Ortsbildes. In Folge der 3. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Vervollständigung des bereits angefangenen Hochschulcampus.

Die Planung sieht im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen eine weniger dichte Bebauung vor. Dies führt zu einer geringfügigen Verbesserung des Ortsbildes, da die nicht bebauten Teilbereiche u.a. eingegrünt werden.

3.6 Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz besteht bei baurechtlichen Genehmigungen grundsätzlich die Verpflichtung den Artenschutz zu prüfen. Auf der Basis einer Ortsbegehung am 19. Februar 2015 wurde eine überschlägige Prüfung des Artenschutzes vorgenom-

men um eine Betroffenheit von Lebensräumen besonders und streng geschützter Arten beurteilen zu können (s. artenschutzrechtliche Vorprüfung zum BP Nr. 113, Teil A, 3. Änderung).

Auf dem Gelände wird ein Vorkommen von Fledermausarten, aufgrund fehlender Quartiere ausgeschlossen. Der Baumbestand am nicht mehr genutzten Sportplatzgelände weist keine Quartiereignung für Fledermäuse auf.

Ein Vorkommen streng geschützter Amphibien- und Reptilienarten innerhalb des Pangebietes wird aufgrund der fehlenden Lebensraumeignung ausgeschlossen.

An oder in den Gebäuden der Umgebung liegen keine Hinweise auf Brutstätten von planungsrelevanten Vogelarten vor. Der Gehölzbestand weist nach fachlicher Einschätzung ein Vorkommen siedlungstypischer und weit verbreiteter Vogelarten auf. In Bezug auf die Zerstörung von Niststätten, der im Gebiet vorkommenden verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten sind die Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchzuführen.

Die Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass unter Beachtung der Rodungszeiten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht verletzt werden.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/ Luft, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt und Landschaftsbild erfolgt ein Ausgleich der betroffenen Funktionen im Rahmen der multifunktionalen Kompensation.

4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Im Folgenden werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 20 BauGB vorgeschlagen.

Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz

- Nach dem allgemeinen Artenschutz nach § 39 BNatSchG darf die Rodung der Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar durchgeführt werden.

Schutz von Bäumen während der Bauzeit

- Die zu erhaltenden Bäume und Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit zu schützen. Dicht an den Baustellenbereich angrenzende Gehölzbestände sind durch Bauzäune vom Baufeld abzugrenzen. Es sind folgende Richtlinien zu beachten:
 - RAS-LG-4 'Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen'
 - DIN 18920 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Ausgabe 1990)

Schutz von Boden

- Bei der Einrichtung der Baustelle ist auf einen schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Abgetragener Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
- Boden ohne weitere Verwendung soll sofort vom Baustellenbereich abgefahren werden. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Boden im Bereich von Baulagerflächen und Fahrgassen mindestens 40 cm tief zu lockern.

Schutz von Wasser

- Ausschachtungen bis in grundwasserführende Schichten in der WSZ IIIB sind entsprechend der Verordnung des Wasserschutzgebietes zu genehmigen
- Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen einzuhalten. Dabei sind gefährdende Stoffe ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfallstoffe und Baureste sind ebenfalls kontrolliert zu entsorgen.

4.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Mit der Eingriff-Ausgleichs-Bilanz werden der Bestandswert (rechtskräftige Bebauungspläne) und der Planungswert des Geltungsbereiches einander gegenüber gestellt. Fällt die Gesamtbilanz positiv aus, so besteht ein Kompensationsüberschuss, fällt die Gesamtbilanz negativ aus, so besteht ein Kompensationsdefizit.

Tabelle 4: Gegenüberstellung der Bestands- und Planungswerte im Geltungsbereich

Nr. Biotoptyp / Nutzungstyp (nach Sporbeck)	Wert	Bestand		Planung	
		m ²	Biotopwert	m ²	Biotopwert
Bestand nach rechtskr. B-Plan Nr. 113, 2. Änderung Stand 11/03					
Kerngebiet (Fläche 30.883 m²)					
HN / HY1 - Überbauung und Versiegelung	0	27.288	0		
HM51/ HM52/ BF41 - Rasen, Ziergrün, kl. Bäume - mittlerer Biotopwert	9	3.595	32.355		
Fläche für Gemeinbedarf (Fläche 189 m²)					
HM51/ BF41 - Rasen, kl. Bäume - mittlerer Biotopwert	8	189	1.512		
Öffentliche Grünfläche (Fläche 410 m²)					
HM51/ HM52/ BF41BF41 - Rasen, Ziergrün, kl. Bäume - mittlerer Biotopwert	9	205	1.845		
HY2/ HM51 - Offenporige Beläge, Rasenpflaster, Schotterrasen	4	205	820		
Öffentliche Verkehrsfläche (Fläche 15.981 m²)					
HY1 - Fahrstraßen und Wege, versiegelt	0	15.381	0		
BF32 - Baumpflanzungen im Bereiche der Verkehrsflächen (30 Stk.)	15	600	9.000		
Bestand nach rechtskr. B-Plan Nr. 113, 1. Änderung Stand 11/02					
Sondergebiet (Fläche 1.002 m²)					
HN / HY1 - Überbauung und Versiegelung	0	802	0		
HM51/ HM52/ BF41 - Rasen, Ziergrün, kl. Bäume - mittlerer Biotopwert	9	200	1.800		
Summe		48.465	47.332		
Planung nach Entwurf B-Plan Nr. 113, 3. Änderung Teil A Stand 03/15					
Sondergebiet (Fläche 15.520 m²)					
HN / HY1 - Überbauung und Versiegelung	0			12.416	0
HM51/ HM52/ BF41 - Rasen, Ziergrün, kl. Bäume - mittlerer Biotopwert	9			3.104	27.936
Mischgebiet (Fläche 17.323 m²)					
HN / HY1 - Überbauung und Versiegelung	0			13.858	0
HM51/ HM52/ BF41 - Rasen, Ziergrün, kl. Bäume - mittlerer Biotopwert	9			3.465	31.185
Fläche für Gemeinbedarf (Fläche 152 m²)					
HM51/ BF41 - Rasen, kl. Bäume - mittlerer Biotopwert	8			152	1.216
Öffentliche Grünfläche (Fläche 376 m²)					
HM51/ HM52/ BF41 - Rasen, Ziergrün, kl. Bäume - mittlerer Biotopwert	9			188	1.692
HY2/ HM51 - Offenporige Beläge, Rasenpflaster, Schotterrasen	4			188	752
Öffentliche Verkehrsfläche (Fläche 15.094 m²)					
HY1 - Fahrstraßen und Wege, versiegelt	0			14.494	0
BF32 - Baumpflanzungen im Bereiche der Verkehrsflächen (30 Stk.)	15			600	9.000
Summe				48.465	71.781
Verbleibender Überschuss					24.449

Die Gegenüberstellung ergibt, dass mit Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ein Überschuss von 24.449 Biotopwertpunkten verbleibt. Die Höhe des Überschusses begründet sich überwiegend aus der Umwandlung des Kerngebietes in Sonder- und Mischgebietsflächen, einhergehend mit der Herabsetzung der Baudichte (niedrigere Grundflächenzahl) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 113, 2. Änderung.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan 113, 2. Änderung bleiben erhalten. Durch die Neuanlage von Grünstrukturen, insbesondere von Gehölzbeständen, und die dauerhafte Begrünung von Flächen werden die Eingriffe in vorhandene Biotope, der Verlust von Lebensraum für die heimische Flora und Fauna und der großflächige Entzug von klimatisch wirksamen Freiflächen kompensiert. Die Extensivierung der Flächennutzungen wirken positiv auf das Boden- und Bodenwasserpotenzial.

Bei einer erforderlichen Rodung von satzungsgeschützten Bäumen ist ein Rodungsantrag zu stellen. Ein Ausgleich bzw. eine Ersatzbaumpflanzung ist nicht mehr zu leisten, da dieser im Zuge der Kompensation zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen bereits eingerechnet worden ist.

5 Landschaftsplanerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

Nachfolgend sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zusammengestellt, die gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen werden, um an dessen Bindungswirkung teilzuhaben.

5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Pflanzgebot: Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze

Grundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Im Bereich der Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 30 Bäume zu pflanzen. Verschiebung der Baumstandorte z.B. im Bereich von Zufahrten oder Zugängen sind möglich, die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume ist jedoch bindend.

Arten der Pflanzliste A werden empfohlen und sind mit mindestens folgender Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hochstamm, 4xv, 20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberkante). Je Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 12 m² zu sichern.

Pflanzliste A „Großkronige Bäume“:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Winterlinde in Sorten (z.B. *Tilia cordata* 'Greenspire', Rancho')
- Spitzahorn in Sorten (z.B. *Acer platanoides* 'Deborah', 'Farelake's Green')
- Christusdorn in Sorten (z.B. *Gleditsia triacanthos*, 'Inermis')

Pflanzgebot: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Grundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die nicht überbaubaren und überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf notwendigen Flächen als Grünflächen fachgerecht anzulegen und zu erhalten.

Pflanzbindung / Pflanzgebot: Ersatz von Einzelbäumen innerhalb Pflanzbindung

Grundlage: § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Für den Verlust von 12 Einzelbäumen innerhalb der aus Bebauungsplan Nr. 113, 1. Änderung gültigen Pflanzbindung ist die Pflanzung ebenso vieler Einzelbäume vorgesehen. Die Baumstandorte der Ersatzpflanzung sind innerhalb der Sondergebietsfläche nicht vorgegeben.

5.2 Weitergehende Empfehlungen

Die im Folgenden aufgeführten Aussagen stellen nicht zwingend erforderliche Maßnahmen dar. Aus landschaftspflegerischer Sicht und unter dem Aspekt des Landschaftsbildes sind sie aber zu empfehlen.

Pflanzgebot: Fassadenbegrünung

Grundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m² sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Arten der folgenden Pflanzliste B werden empfohlen. Auch bei kleineren Wandflächen soll die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung geprüft werden. Die Pflanzung ist so vorzunehmen, dass in spätestens 5 Jahren die Begrünung bei normalen Wuchsbedingungen abgeschlossen ist. Soweit notwendig,

sind geeignete witterungsbeständige Kletterhilfen anzubringen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste B

Rank-, Schling- und Kletterpflanzen:

- Jelängerjelier (Lonicera caprifolium)
- Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii', Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii')
- Efeu (Hedera helix)
- Waldrebe (z.B. Clematis montana)

Pflanzgebot: Dachbegrünung

Grundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Satteldächer extensiv mit Gräsern, Kräutern und/oder Sedum-Arten zu begrünen.

Begrünung und Bewirtschaftungsregelung: öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist als extensive Wiesenfläche auszubilden und durch zweimalige Mahd zu bewirtschaften.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen Bebauungsplan 113, 2. Änderung

Über die vorgenannten grünordnerischen Festsetzungen hinaus behalten die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 113, 2. Änderung festgesetzten Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz ihre Gültigkeit. Dies gilt insbesondere für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke. Alle Flächen im Plangebiet, auf denen künftig Eingriffe zu erwarten sind, sind den nachfolgend genannten Teilflächen der Parzellen, auf denen hierfür Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt wurden, zugeordnet: Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, 5973, 5974, 5975, 5976, 6115, 6126, 6127, 6128, 6129, 6130, 6556, 6557, 6558, 6560, 6811, 7066, 7130, 7148, 7151, 7152, 7153, 7234 und Flur 2, 4, 5, 154/8, 155/8, 156/8, 230/1, 231/3, 259/7.

Für den Bebauungsplan 113, 2. Änderung wurden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und umgesetzt:

Pflanzgebot und Bewirtschaftungsregelung: Pflanzung und Pflege einer Baumhecke

Grundlage: § 9 (1) Nr. 25 a und 20 BauGB

Auf einer 7.200 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll eine Baumhecke aus standortgerechten und einheimischen Strauch- und Baumarten im Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m gepflanzt werden. Der Anteil der Baumarten soll 25 % betragen. Die Arten der Pflanzliste C und D werden empfohlen. Der Gehölzbestand ist nach ca. 5 und nach 10-12 Jahren zu durchforsten und ca. 40 % des Bestandes zu entnehmen.

Pflanzliste C, Standortgerechte und einheimische Baumarten:

- Buche (Fagus sylvatica)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Sandbirke (Betula pendula)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Walnuß (Juglans regia)

Hei, 2xv, mit Ballen, 200-250 – Pflanzqualität für Baumhecken

Pflanzliste D, Standortgerechte und einheimische Strauchgehölze:

- Weißdorn (*Crataegus spec.*)
 - Hasel (*Corylus avellana*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Salweide (*Salix caprea*)
 - Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Str. 2xv, ohne Ballen, 100-150

Pflanzgebot und Bewirtschaftungsregelung: Anlage und Pflege einer Obstwiese

Grundlage: § 9 (1) Nrn. 25 a und 20 BauGB

Angrenzend an eine vorhandene Obstwiese sind auf einer ca. 3.400 m² insgesamt mindestens 30 Obstgehölze der Pflanzliste E als Hochstamm zu pflanzen. Als Unternutzung soll eine Bewirtschaftung als zweischürige Mähwiese erfolgen. Die erste Mahd soll nach dem 30. Juni, die zweite Mahd als Herbstmahd erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf den Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist zu verzichten. Die Obstbäume sind fachgerecht durch Obstbaumschnitt zu pflegen.

Pflanzliste E, Obst- und Wildobstbäume:

- Speierling (*Sorbus domestica*)
 - Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
 - Wildbirnen / Mostbirnen (*Pyrus* in Sorten)
- Mostäpfel (z.B. *Malus* 'Rheinischer Bohnapfel', 'Brettacher')
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
 - Walnuß (*Juglans regia*)
- H, 2xv, StU 10-12 cm

Pflanzgebot und Bewirtschaftungsregelung: Anlage und Pflege als extensive Wiesenflächen

Grundlage: § 9 (1) Nr. 25 a und 20 BauGB

Auf einer insgesamt ca. 42.900 m² großen Fläche im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind außer auf den für Wege und Plätze notwendigen Flächen als Wiese anzulegen und extensiv durch zweimalige Mahd zu bewirtschaften. In Teilbereichen, in denen eine intensivere Nutzung z.B. für Spielbereiche vorgesehen ist, ist eine maximale viermalige Mahd möglich. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist zu unterlassen, um den Boden und das Bodenwasser von Beeinträchtigungen zu entlasten. Das Mähgut soll abgefahren werden.

Pflanzgebot: Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen im Bereich der öffentlichen Grünfläche

Grundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Im Bereich der extensiv genutzten Wiesenflächen sind standortgerechte und einheimische groß- und mittelkronige Bäume der Pflanzliste C mit mindestens 16 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberkante) als Hochstamm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan eingezeichneten Standorte sind nicht bindend, jedoch die Anzahl von 80 Bäumen insgesamt.

6 Zusammenfassung

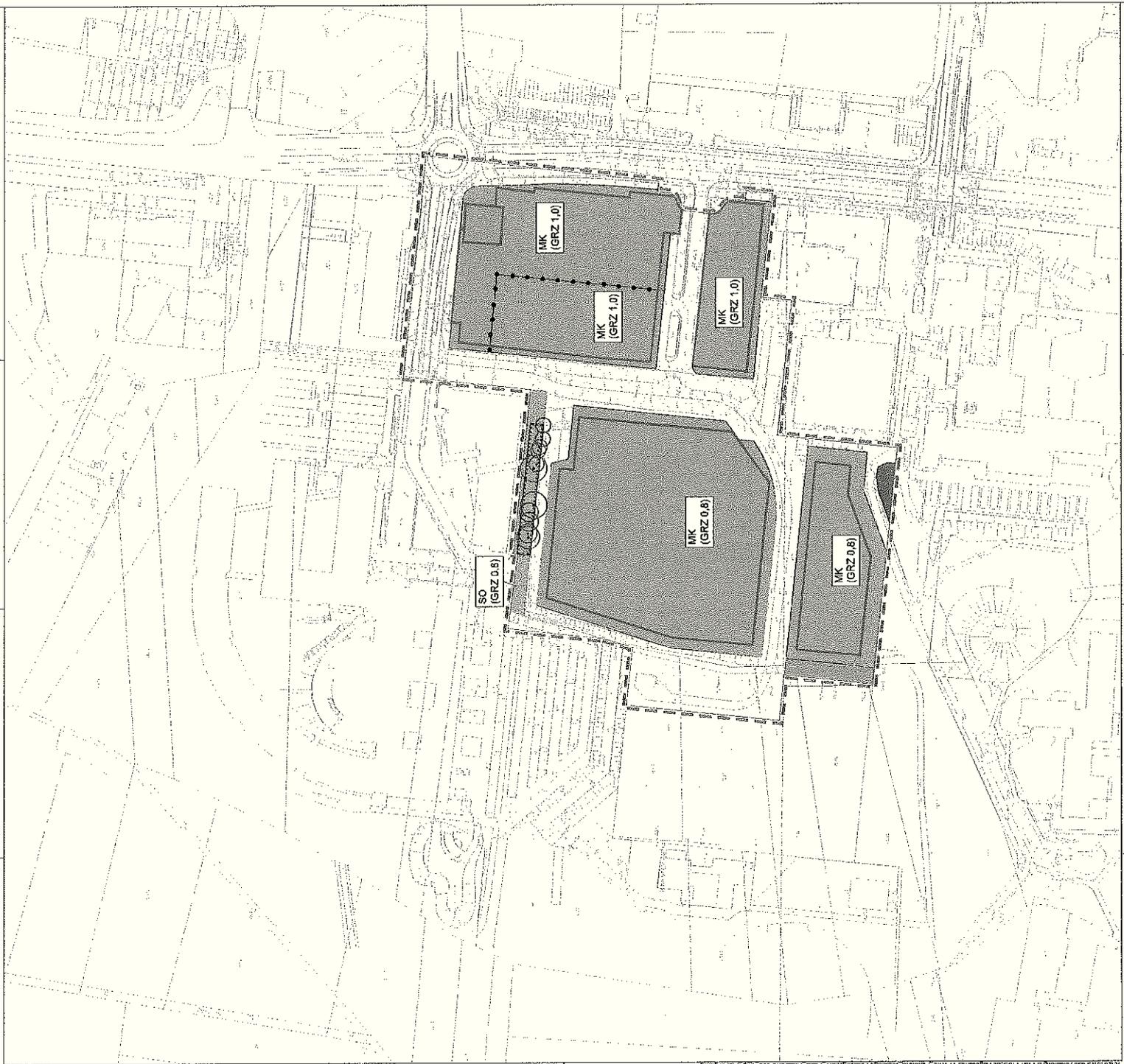
Die Stadt Sankt Augustin plant mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113, Teil A „Haus Heidefeld“ die Neustrukturierung südlich der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg. Die im bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 113, 2. Änderung „Haus Heidefeld“ bestehende Nutzung der Kerngebietsfestsetzungen sollen in Mischgebietsfestsetzungen umgewandelt werden um die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel damit auszuschließen. Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen aus dem „Masterplan Urbane Mitte“ für den Bereich westlich der Rathausallee geschaffen. Dazu gehört zum einen die Stärkung der bereits vorhandenen Nutzungen „Wissenschaft und Bildung“ einhergehend mit der Schaffung von Erweiterungsflächen. Darüber hinaus sollen die bereits bestehenden Nutzungen durch Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen und hochschulaffine Wohn- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt werden. Ein schmaler Streifen zwischen dem neuen Hochschulkomplex und dem ehemaligen Sportplatz gehört zum Bebauungsplan Nr. 113, 1. Änderung. Innerhalb der in diesem Streifen bestehenden Pflanzbindung stehen 12 Bäume.

Mit dem Landschaftspflegerischen Begleitplan wird geprüft, ob die 3. Änderung des Bebauungsplans weitreichendere Eingriffe in Natur und Landschaft als der bereits bestehende Bebauungsplan ermöglicht. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Eingriffe, die mit dem geplanten Bebauungsplan verbunden sind, vorgeschlagen. Die Kompensationsbilanz basiert auf der Gegenüberstellung der Bestandsbewertung (rechtskräftige Bebauungspläne) und der Planungsbewertung.

Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen sind bereits durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne ausgeglichen. Die Bilanz ergibt sogar einen rechnerischen Überschuss von 24.449 Biotopwertpunkten.

Bei einer erforderlichen Rodung von satzungsgeschützten Bäumen ist ein Rodungsantrag zu stellen. Ein Ausgleich bzw. eine Ersatzbaumpflanzung ist nicht mehr zu leisten, da dieser im Zuge der Kompensation zum jetzt rechtskräftigen Bebauungsplan schon eingerechnet worden ist.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Auf dem Gelände wird ein Vorkommen von Fledermausarten, aufgrund fehlender Quartiere ausgeschlossen. Der Baumbestand weist keine Eignung für Fledermäuse auf. Ein Vorkommen streng geschützter Amphibien- und Reptilienarten auf dem Gelände ist aufgrund der fehlenden Lebensraumeignung nicht wahrscheinlich. An oder in den Gebäuden liegen keine Hinweise auf Brutstätten von planungsrelevanten Vogelarten vor. In Bezug auf die Zerstörung von Niststätten, der im Gebiet vorkommenden verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten sind die Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchzuführen.



Legende Bestand
 Auszug gemäß Bebauungsplan Nr. 113, 2. Änderung (Veränderung seit 2002)

Kerngebiete
 MK/1/1: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 1,0 und 0,8
 MK/2/1: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 1,0
 MK/2/2: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 0,8

Fläche für Gemeinschaft
 MK/2/1: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 1,0
 MK/2/2: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 0,8

Öffentliche Verkehrsfläche
 MK/2/1: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 1,0
 MK/2/2: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 0,8

Öffentliche Verkehrsfläche
 MK/2/1: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 1,0
 MK/2/2: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 0,8

Freizeitanlage gemäß BP Nr. 113, 2. Änderung
 MK/2/1: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 1,0
 MK/2/2: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 0,8

Bauliche Nutzung
 MK/2/1: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 1,0
 MK/2/2: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 0,8

Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung
 MK/2/1: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 1,0
 MK/2/2: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 0,8

Baugrenze
 MK/2/1: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 1,0
 MK/2/2: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 0,8

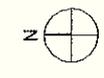
Umgrünung von Flächen mit Bindung zur Eingliederung von Bäumen, Sträuchern und Gehäusen (gemäß BP Nr. 113)
 MK/2/1: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 1,0
 MK/2/2: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 0,8

Sozialer Bereich gemäß Bebauungsplan Nr. 113, 1. Änderung (Veränderung seit 2002)
 MK/2/1: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 1,0
 MK/2/2: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 0,8

Sozialer Bereich
 MK/2/1: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 1,0
 MK/2/2: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 0,8

Grenze des Bauabzugsgebietes
 MK/2/1: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 1,0
 MK/2/2: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 0,8

Bauabzugsgebiet (mehrfach) Flächenbindung
 MK/2/1: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 1,0
 MK/2/2: Bauliche (Kern-)zone mit GRZ 0,8



Bauherr
 Stadt Sankt Augustin
 Fachdienst 6 / 10 Planung und Liegenschaften
 Markt 1
 53737 Sankt Augustin

Geowater
 Datum / Uhrzeit
 Projekt

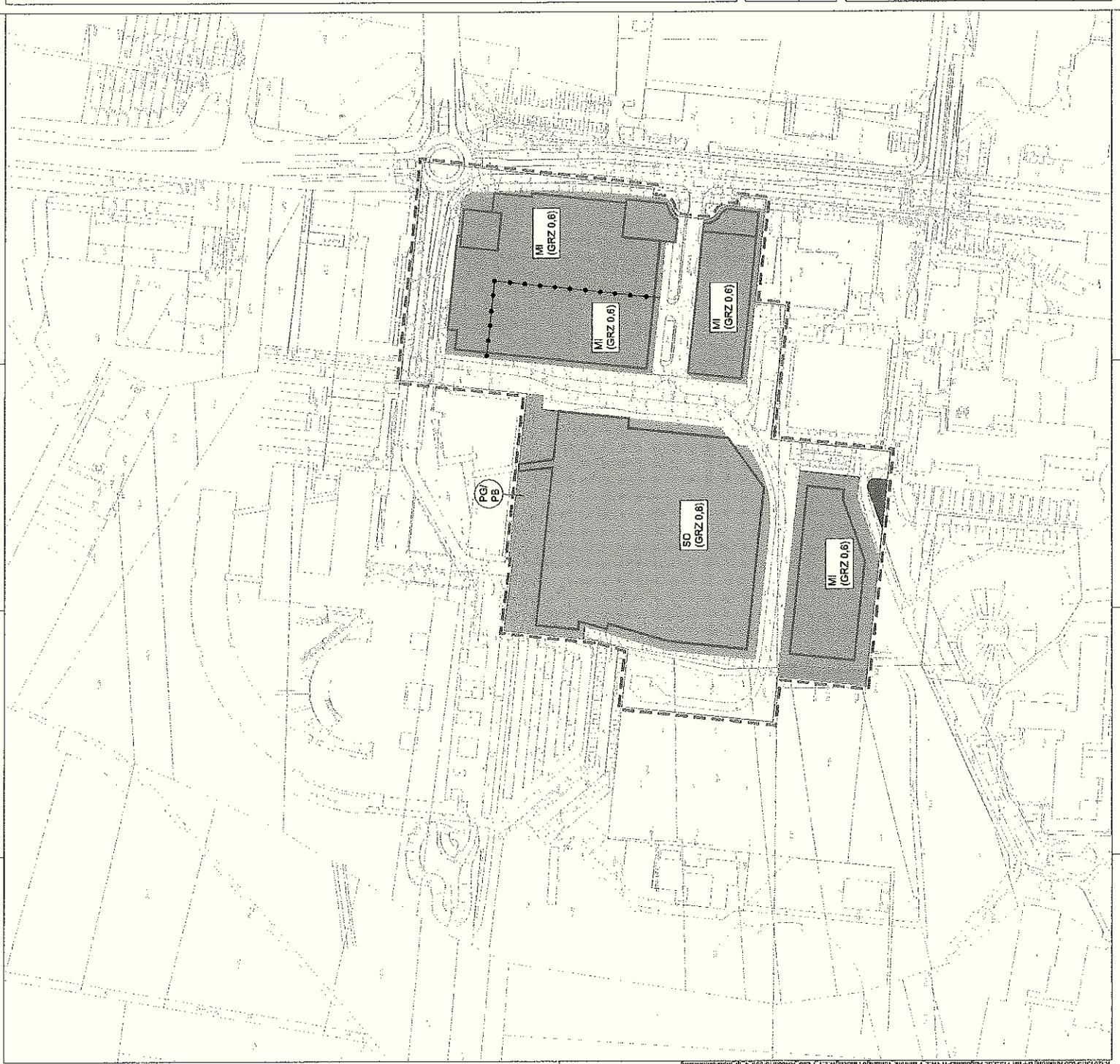
Projekt
 Bebauungsplan Nr. 113, 3. Änderung Teil A
 "Haus Heidefeld"

Planinhalt	Bestandsplan	Datum	Freibrief
Leistungsphase	endgültige Planfassung	28.09.2018	LK
Planbezeichnung	15-050_4_lp_Planung	Blattgröße	A3
		Blattzahl	01

RMP
 Stephan Lenzen
 Landschaftsarchitekten
 53757 Lutzerath
 53757 Lutzerath
 53757 Lutzerath

Datum / Uhrzeit
 28.09.2018 11:00
 01

Wichtige Hinweise
 Die Planunterlagen sind Eigentum der Stadt Sankt Augustin. Die Weitergabe an Dritte ist ohne schriftliche Genehmigung der Stadt Sankt Augustin untersagt. Die Haftung für die Richtigkeit der Planunterlagen liegt bei der Stadt Sankt Augustin.



Legende Maßnahmen

- Nutzungen gemäß Bauvorschriften Nr. 113, 3. Änderung - Entwurf (Stand April 2016)
- Sondergebiet**
- MI (GRZ 0,6) - Bebaufähig (Baugestaltung) mit GRZ 0,6
 - MI (GRZ 0,6) - Bebaufähig (Baugestaltung) mit GRZ 0,6
- Mischgebiet**
- MI (GRZ 0,6) - Bebauung (Mischgebiet) mit GRZ 0,6
 - MI (GRZ 0,6) - Bebauung (Mischgebiet) mit GRZ 0,6
- Fläche für Grünhaushalt**
- MI (GRZ 0,6) - Grünhaushalt
 - MI (GRZ 0,6) - Grünhaushalt
- Öffentliche Grundfläche**
- MI (GRZ 0,6) - Grünhaushalt
 - MI (GRZ 0,6) - Grünhaushalt
- Öffentliche Verkehrsfläche**
- MI (GRZ 0,6) - Grünhaushalt
 - MI (GRZ 0,6) - Grünhaushalt
- Begrünungsmaßnahmen**
- MI (GRZ 0,6) - Grünhaushalt
 - MI (GRZ 0,6) - Grünhaushalt
- Planungsregeln gemäß GR Nr. 113, 3. Änderung - Entwurf**
- MI (GRZ 0,6) - Grünhaushalt
 - MI (GRZ 0,6) - Grünhaushalt



Bauherr	Stadt Sankt Augustin Fachdienst 6 / 10 Planung und Liegenschaften Markt 1 53757 Sankt Augustin	
Gesgeber	Antragsteller	
Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift	
Projekt	Bebauungsplan Nr. 113, 3. Änderung Teil A "Haus Haselberg"	
Planinhalt	Maßnahmenplan	Datum: 28.02.2016 LX
Leistungsphase	endgültige Planfestsetzung	Maßstab: 1:10.000 Herausgeber: MPA
Planbezeichnung	15-050_4_lp_Maßnahmen	Plan: 01 Form: 847664
RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten 5477 Beim Kusenwäldchen 106 53129 Bad Godesberg Tel. 0228 321833 info@rmp-landschaftsarchitekten.de www.rmp-landschaftsarchitekten.de		
Gesetz RfP Stephan Lorenz Landschaftsarchitektur		
Datum / Unterschrift		
Wichtig: Jede Veränderung dieser Unterlagen, Veränderung und Mithilfe ohne Hinweis ist nicht gestattet. Soweit nicht ausdrücklich angegeben, Zurechnungen verfallen an Sachverwalter. Alle Rechte vorbehalten.		

Sitzungsvorlage

Datum: 17.02.2016

Drucksache Nr.: **16/0052**

Beratungsfolge Zentrumsausschuss	Sitzungstermin 15.03.2016	Behandlung öffentlich / Entscheidung
--	-------------------------------------	--

Betreff

Integriertes Handlungskonzept (IHK) "Sankt Augustin-Zentrum"; Beteiligung der Öffentlichkeit an der Auswahl der Ausstattungselemente für die öffentlichen Räume im Zentrum

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die Vorgehensweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Auswahl der Ausstattungselemente für die öffentlichen Räume im Geltungsbereich des IHK zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Die Stadtverwaltung hat eine Vorauswahl zu den möglichen Ausstattungselementen für die öffentlichen Räume im Zentrum der Stadt unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte Kosten, Gestaltung, Funktionalität und Vandalismusanfälligkeit getroffen und diese Vorauswahl in 3 Möblierungspakete zusammengefasst.

Diese Pakete enthalten jeweils unterschiedliche Bänke in Holz- bzw. Metallausführung, Leuchten sowie Fahrradbügel und Abfallbehälter. Die Vorstellung der drei Möblierungspakete erfolgt mit Fotos und Angabe des jeweiligen Kostenrahmens in der ersten Jahreshälfte 2016 auf der Internetseite der Stadt. Über ein Onlineformular kann der Bürger dann sein Votum für eines der Pakete abgeben. Das Beteiligungsverfahren soll über 3 Wochen erfolgen und wird über eine Presseinformation angekündigt Nach Abschluss der Beteiligungs-

phase erfolgt eine Auswertung der Eingänge. Das Ergebnis wird dem Zentrumsausschuss mitgeteilt.

Das Mehrheitsvotum der Bürger wird Grundlage für die Weiterbearbeitung der Teilprojekte für die öffentlichen Räume im Geltungsbereich des IHK.

In Vertretung


Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

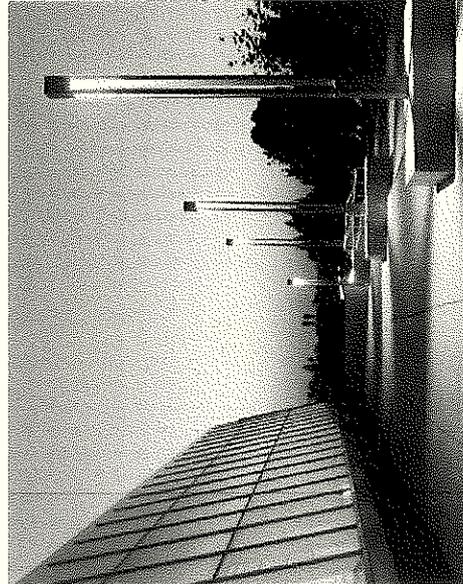
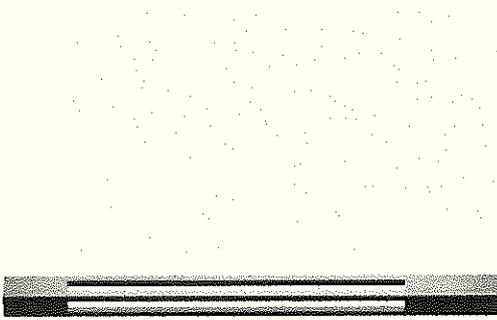
Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

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).

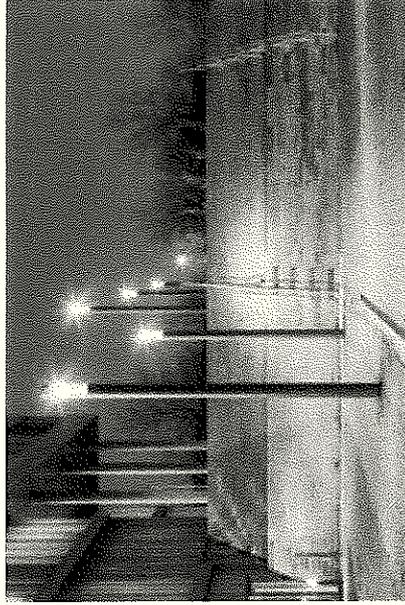
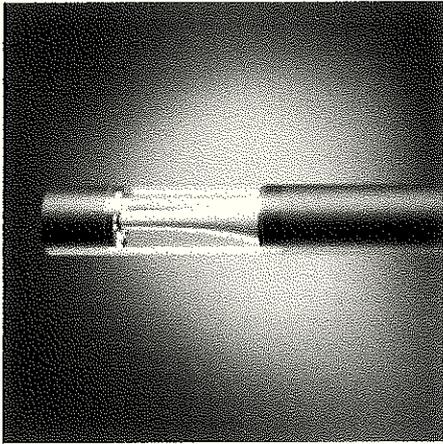
Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

Möblierungskonzept 1



Lichtbauelement 77844, Fa. Bega,
für Wege und Plätze

Möblierungskonzept 2

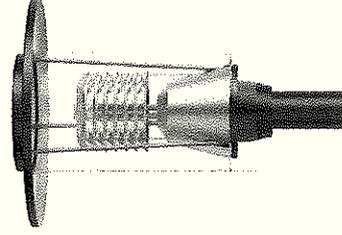


LED-Lichtsteele Constela, Fa. Trilux, für
Wege und Plätze

Möblierungskonzept 3



Mastleuchte, Typ 77175, Fa. BEGA, für
Wegeverbindungen



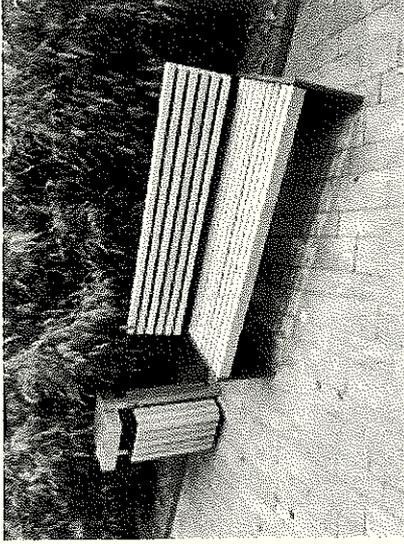
Mastleuchte ICONIC 03, Fa. Hoffmeister,
für Plätze (z.B. Karl-Gatzweiler- Platz)

Möblierungskonzept 1



Bank Cado Corpus Holz, Fa. WesteifelWerke, Bank mit Rückenlehne

Möblierungskonzept 2

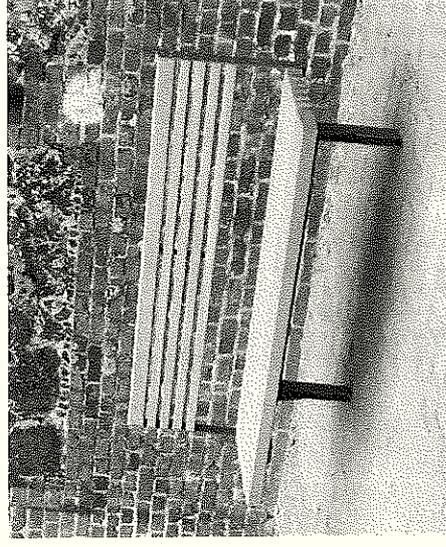
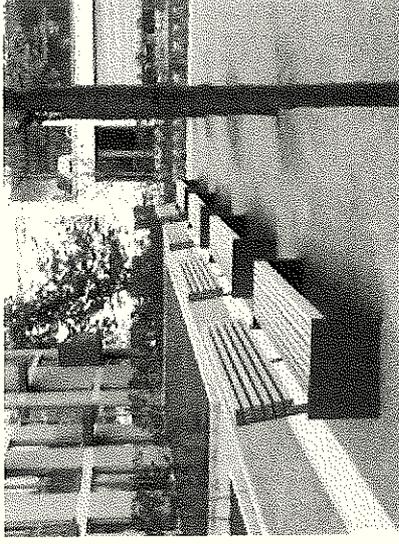
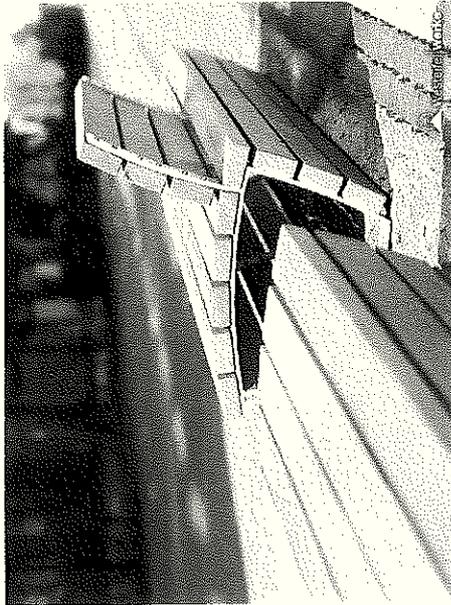


Bank Feris mit Lehne, 2m, Fa. Michow & Sohn, Bank mit Rückenlehne und Hockerbank

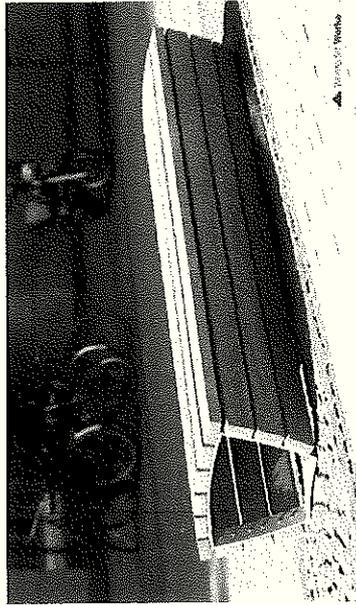
Möblierungskonzept 3



Bank Kronach (Holz), Fa. Michow & Sohn: Ausführung einseitig, mit Rückenlehne 2,00m Ausführung Hockerbank ohne Rückenlehne ohne Abbildung

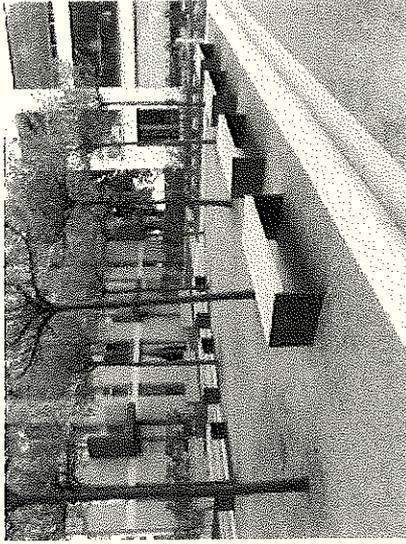


Möblierungskonzept 1



Hockerbank Cado Corpus Holz,
Fa. WesteiffelWerke,

Möblierungskonzept 2

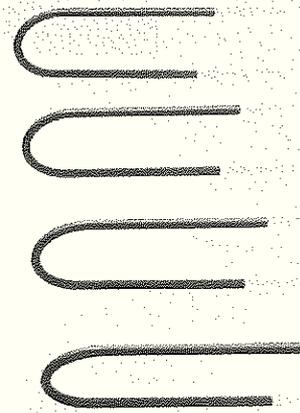


Hockerbank Feris, 2m, Holzaufilage
Fa. Michow & Sohn

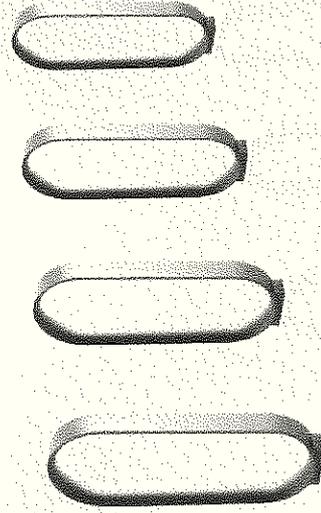
Möblierungskonzept 3



Hockerbank Kronach (Holz),
Fa. Michow & Sohn



Fahrradparker Bogenparker, Fa. Runge

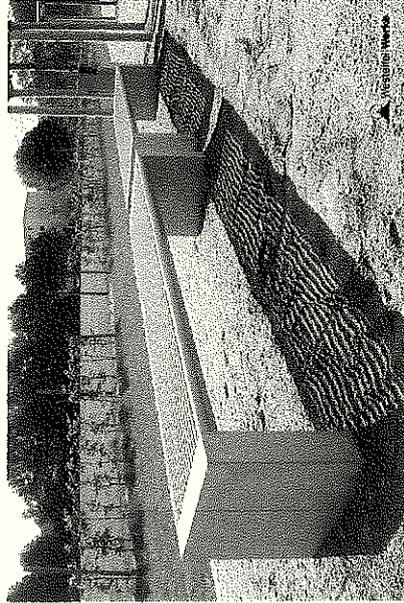
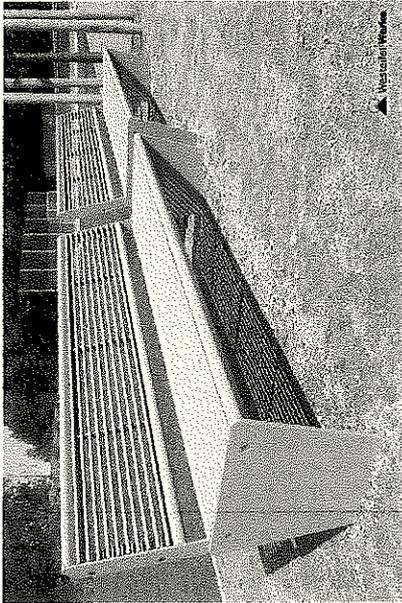


Fahrradständer Oho, Fa. Runge, Farbe
nach RAL wählbar



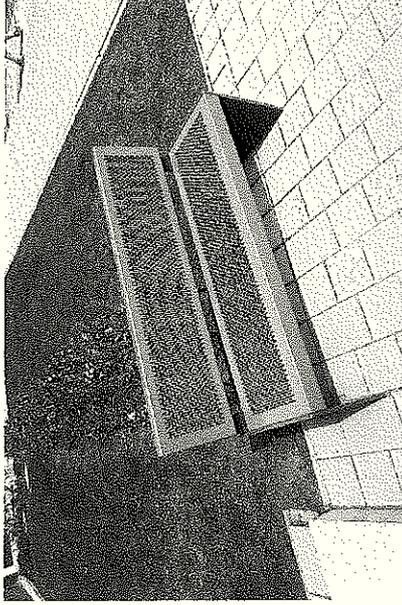
Fahrradständer Typ Erfurt, Fa. Michow &
Sohn, Abmessung: Breite 0,50m bis 1,00m,

Möbliierungskonzept 1



Bank Gena (Metall),
Fa. WesteifelWerke, Bank mit Rückenlehne
und Hockerbank

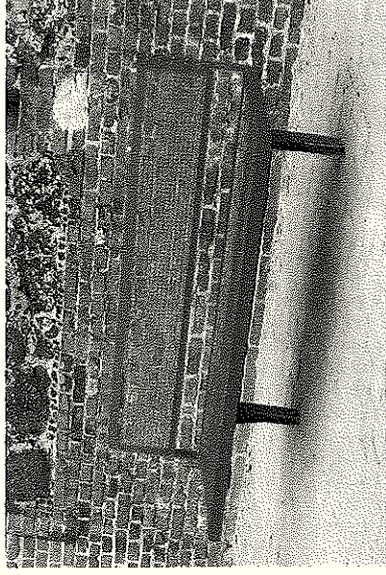
Möbliierungskonzept 2



Bank Feris LO mit Lehne, Metallauflage
Lochblech, Fa. Michow & Sohn, Farbe nach
RAL

Metallhockerbank ohne Abbildung, gleiches
Modell

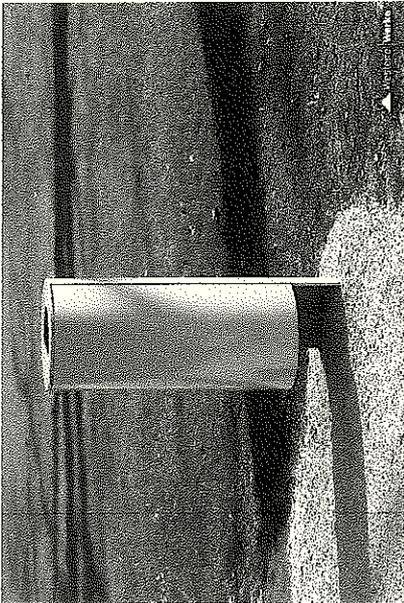
Möbliierungskonzept 3



Bank Kronach (via futura
Sonderanfertigung Metall), Fa. Michow &
Sohn

Metallhockerbank ohne Abbildung, gleiches
Modell

Möbliierungskonzept 1

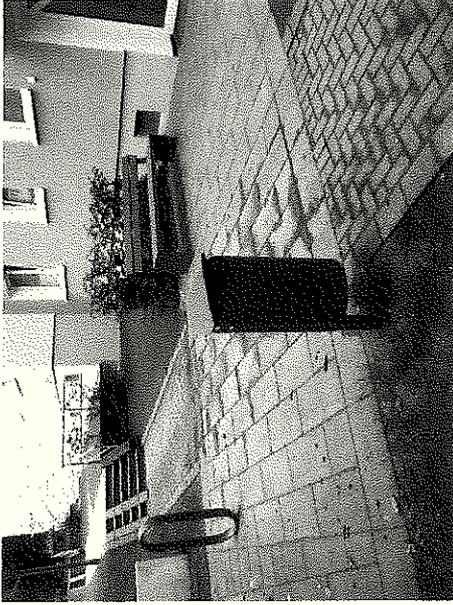


Abfallbehälter Legio, Fa. WesteifelWerke

Gesamtpreis Möbliierungspaket 1
(1 Holzbank mit Lehne, 1 Hockerbank Holz,
1 Metallbank mit Lehne, 1 Hockerbank
Metall, 1 Fahrradparker, 1 Mülleimer)

Incl. Lieferung und Einbau
Brutto 16.494,58 €

Möbliierungskonzept 2

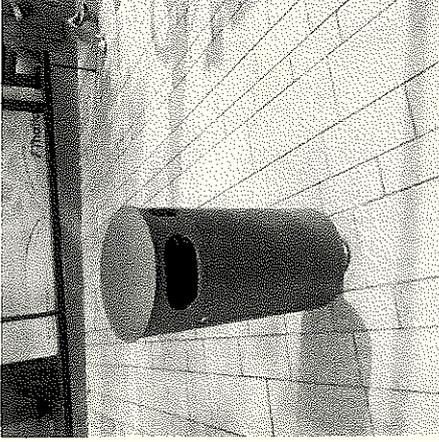


Abfallbehälter Fly Fa. Runge, Farbe nach
RAL wählbar

Gesamtpreis Möbliierungspaket 2
(1 Holzbank mit Lehne, 1 Hockerbank Holz,
1 Metallbank mit Lehne, 1 Hockerbank
Metall, 1 Fahrradparker, 1 Mülleimer)

Incl. Lieferung und Einbau
Brutto 12.756,56 €

Möbliierungskonzept 3



Abfallbehälter, Typ Bergisch-Gladbach, Fa.
Michow & Sohn

Gesamtpreis Möbliierungspaket 3
(1 Holzbank mit Lehne, 1 Hockerbank Holz,
1 Metallbank mit Lehne, 1 Hockerbank
Metall, 1 Fahrradparker, 1 Mülleimer)

Incl. Lieferung und Einbau
Brutto 11.729,39 €

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 12.02.2016

Drucksache Nr.: 16/0042

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 117 „Rathausallee“, Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, westlich der Rathausallee, östlich des Finanzamtes und des Rhein-Sieg-Gymnasiums;

- 1. Beratung und Beschluss über die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen;**
- 2. Beschluss des Städtebaulichen Vertrages**
- 3. Satzungsbeschluss**

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 § 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 stimmt dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 117 „Rathausallee“ in der vorliegenden Fassung zu.
3. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Bebauungsplanentwurf Nr. 117 „Rathausallee“ für den Bereich der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, westlich der Rathausallee, östlich des Finanzamtes und des Rhein-Sieg-Gymnasiums aufgrund der §§ 7 und 41 GO NRW sowie des § 10 BauGB, in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung der Rechtgrundlagen, als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen

Sachverhalt / Begründung:

1. Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 28.10.2015 die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Rathausallee“ gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs2 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:

01. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Schreiben vom 07.12.2015
02. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Mail vom 07.12.2015
03. Amprion GmbH, Mail vom 08.12.2015
04. PLEDOC GmbH, Mail vom 08.12.2015
05. Landesbetrieb Wald und Holz, Mail vom 10.12.2015
06. Rhein-Sieg-Netz GmbH, Schreiben vom 07.12.2015
07. Bezirksregierung Köln, Dezernat 33, Schreiben vom 15.12.2015
08. Landschaftsverband Rheinland, Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Mail vom 28.12.2015
09. Unitymedia, Mail vom 04.01.2016
10. Wasserversorgungs-GmbH (WVG), Schreiben vom 08.01.2016
11. Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, Schreiben vom 12.01.2016
12. Stadtwerke Bonn, Mail vom 14.01.2016
13. Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 21.12.2015
14. Wahnbachtalsperrenverband, Schreiben vom 08.12.2015
15. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Sieg, Mail vom 14.12.2015
16. Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Köln, Schreiben vom 16.12.2015
17. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 13.01.2016

In den Schreiben 1-12 wurden keine Anregungen bzw. Hinweise zur Planung geäußert.

13. Schreiben der Landwirtschaftskammer NRW

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

Stellungnahme der Verwaltung

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Durch die Planung werden keine Ausgleichsmaßnahmen ausgelöst. Ersatzpflanzungen von Bäumen, auf Grund von Eingriffen in die vorhandene Böschung, werden auf dem Vorhabengrundstück durchgeführt.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

14. Schreiben des Wahnbachtalsperrenverbandes (WTV)

Der WTV weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass entsprechend der Wasserschutz-zonenverordnung eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone zulässig ist. Eine Versickerung über Rigolen ist daher nur als kombinierte Muldenrigole geeignet. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Darüber hinaus weist der WTV auf Aspekte hin, die im Rahmen der Bauabwicklung zu beachten sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Wasserschutzgebietsverordnung unter Berücksichtigung der genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote innerhalb der Wasserschutzzone IIIB hingewiesen. Zur Verdeutlichung werden die genannten Aspekte zur Versickerung von Niederschlagswasser als Hinweise in den Plan aufgenommen. Der Vorhabenträger plant – vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung - auf dem Vorhabengrundstück im Bereich der Stellplätze, der Wege und Terrassen offene Versickerungsmulden.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

15. Schreiben der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Sieg

Die Westnetz GmbH weist in ihrem Schreiben auf ein Mittelspannungskabel im Bereich des Verkehrskreisels hin, welches bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Mittelspannungskabel liegt überwiegend innerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche (Rathausallee). Lediglich im Bereich des Kreisverkehrs befindet sich die Leitung geringfügig auf dem Vorhabengrundstück. Da hier eine nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. Stellplatzflächen festgelegt sind, wird das Kabel nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beeinträchtigt. Bei der Abstimmung der Baumaßnahme wird der Vorhabenträger den Leitungsträger beteiligen. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis im Städtebaulichen Vertrag.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

16. Schreiben des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW Köln

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW weist auf seine Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hin. In der Stellungnahme vom 09.06.2015 wurde auf die Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude des Finanzamtes einschließlich der Tiefgarageninstandsetzung hingewiesen. Die beabsichtigten Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf die Anschlusspunkte Rampe und Brücke (barrierefreier Übergang zur Ebene Finanzamt und Rhein-Sieg-Gymnasium) frühzeitig abzustimmen und zu koordinieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise der Behörde berühren nicht das Bebauungsplanverfahren. Der Vorhabenträger beabsichtigt für das Alten- und Pflegeheim ein Brückenbauwerk in Höhe der 1. Etage des Gebäudes sowie eine Wegeverbindung entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstückes herzustellen, über den die nördlich gelegene öffentliche Wegefläche im Bereich des Rhein-Sieg-Gymnasiums (Parzelle 7066) erreicht werden kann. Somit kann die fußläufige Anbindung des geplanten Projektes zum Zentrum –West unabhängig von der Wegeführung über der Tiefgarage des Finanzamtes erfolgen. Im Städtebaulichen Vertrag wird auf das Erfordernis der Abstimmung mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW hingewiesen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

17. Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises

Der Rhein-Sieg-Kreis weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass das Niederschlagswasser der Verkehrs- und Parkflächen – auf Grund der Lage innerhalb der Wasserschutzzone IIIB - in Mulden über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Ökopflaster ist gemäß der Wasserschutzonenverordnung nicht zulässig. Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann über Rigolen versickert werden sofern es sich nicht um Metalldächer handelt. Weiterhin weist die Behörde, obwohl dies nicht in ihrer Zuständigkeit liegt, darauf hin, dass das Vorhabengrundstück derzeit intensiv als Parkraum genutzt wird. Durch den Wegfall dieser Fläche befürchtet die Behörde, dass sich der Parkdruck in diesem Gebiet verschärfen wird. Es wird empfohlen die Auswirkungen zu untersuchen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für den ruhenden Verkehr vorzusehen und rechtzeitig bekannt zu machen.

Stellungnahme der Verwaltung

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird auf die Wasserschutzgebietsverordnung unter Berücksichtigung der genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote innerhalb der Wasserschutzzone IIIB hingewiesen. Zur Verdeutlichung wird der Hinweis aufgenommen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Verkehrs- und Parkflächen in der Wasserschutzzone III B über die belebte Bodenzone in Mulden erfolgen muss. Der Vorhabenträger plant – vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung - auf dem Vorhabengrundstück im Bereich der Stellplätze, der Wege und Terrassen offene Versickerungsmulden.

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 berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.

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. 15/0189 und die Entscheidung des Rates (Auslegungsbeschluss) aus der Sitzung am 28.10.2015, DS-Nr. 15/0189 verwiesen. Die Ausführungen der Verwaltung zu den Anregungen aus dem frühzeitigen Verfahren werden im Folgenden erneut vorgelegt:

Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Der KBD weist darauf hin, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet bestehen. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann aber nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise zu Verhaltensmaßnahmen bei Kampfmittelfunden werden in den Plan aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Schreiben der Landwirtschaftskammer NRW

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

Stellungnahme der Verwaltung

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Durch die Planung werden keine Ausgleichsmaßnahmen ausgelöst. Ersatzpflanzungen von Bäumen, auf Grund von Eingriffen in die vorhandene Böschung, werden auf dem Vorhabengrundstück durchgeführt.

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. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Versickerungsgutachten erstellt. Eine Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis hierzu erfolgt im weiteren Verfahren. Das Thema erneuerbare Energien wird in dem mit dem Investor zu vereinbarenden Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

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 RASSt 06 zu entnehmen sind.

Stellungnahme der Verwaltung

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

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Schreiben des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Die Behörde weist auf die Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude des Finanzamtes Sankt Augustin hin und die damit ebenfalls verbundene Tiefgarageninstandsetzung. Die Sanierungsmaßnahmen sind für den Zeitraum 01/2017 bis 01/2019 geplant. Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Anschlusspunkte Rampe und Brücke (barrierefreier Übergang zur Ebene des Finanzamtes) bedarf es einer frühzeitigen Abstimmung und Koordination.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise der Behörde berühren nicht das Bebauungsplanverfahren, sind aber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Pflegeheimes zwischen den beiden Bauherren abzustimmen. Die im Zuge der Sanierung des Finanzamtsgebäudes beabsichtigte temporäre Schließung des öffentlichen Weges ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Die fußläufige Anbindung der geplanten Projekte innerhalb des Bebauungsplanes 117 zum Zentrum-West kann, unabhängig von der Wegeführung über der Tiefgarage des Finanzamtes, auf dem Vorhabengrundstück erfolgen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

Schreiben des Geologischen Dienstes NRW

Der Geologische Dienst weist darauf hin, dass das Plangebiet der Erdbebenzone 1/T zuge-

ordnet ist und die DIN 4149:2005 im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen ist. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise zur Anwendung der DIN 4149:2005, zur Erdbebenzone sowie der erforderlichen Baugrunduntersuchungen vor Beginn von Baumaßnahmen werden in den Plan aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden 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 liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Sankt Augustin. Mit dem Ausschluss von großflächigem Einzelhandel durch die Festsetzung eines Mischgebietes sowie Beschränkung dieser Nutzung auf die Erdgeschossenebene wird den Bedenken der Stadt Bonn Rechnung getragen. 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. Die Grundstücke werden städtischerseits an einen Investor veräußert, der, wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, ein Pflegeheim und eine barrierefreie, altengerechte Wohnanlage mit typischen Dienstleistungsnutzungen auf Erdgeschossenebene, realisieren möchte. In einem noch zu vereinbarenden Städtebaulichen Vertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken werden laut Stellungnahme der Verwaltung in Teilen berücksichtigt.

2. Städtebaulicher Vertrag

In dem Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Sankt Augustin, der in der endverhandelten Fassung vorliegt, verpflichtet sich der Vorhabenträger ein Alten – und Pflegeheim zu errichten. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung und Kostenübernahme der Erschließungsanlagen (Anpassungsarbeiten im Bereich des Verkehrskreisels und Herstellung des öffentlichen Weges nördlich des Alten- und Pflegeheimes). Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Baumpflanzungen entlang der Rathausallee bis zur nördlich des Vorhabengrundstückes gelegenen öffentlichen Wegefläche sowie die Bepflanzung entlang der öffentlichen Wegefläche, in Abstimmung mit der Stadt, durchzuführen.

3. Satzungsbeschluss

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor den Bebauungsplan Nr.: 117 „Rathausallee“ als Satzung zu beschließen sowie die Begründung hierzu. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird dieser rechtskräftig.

In Vertretung



Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

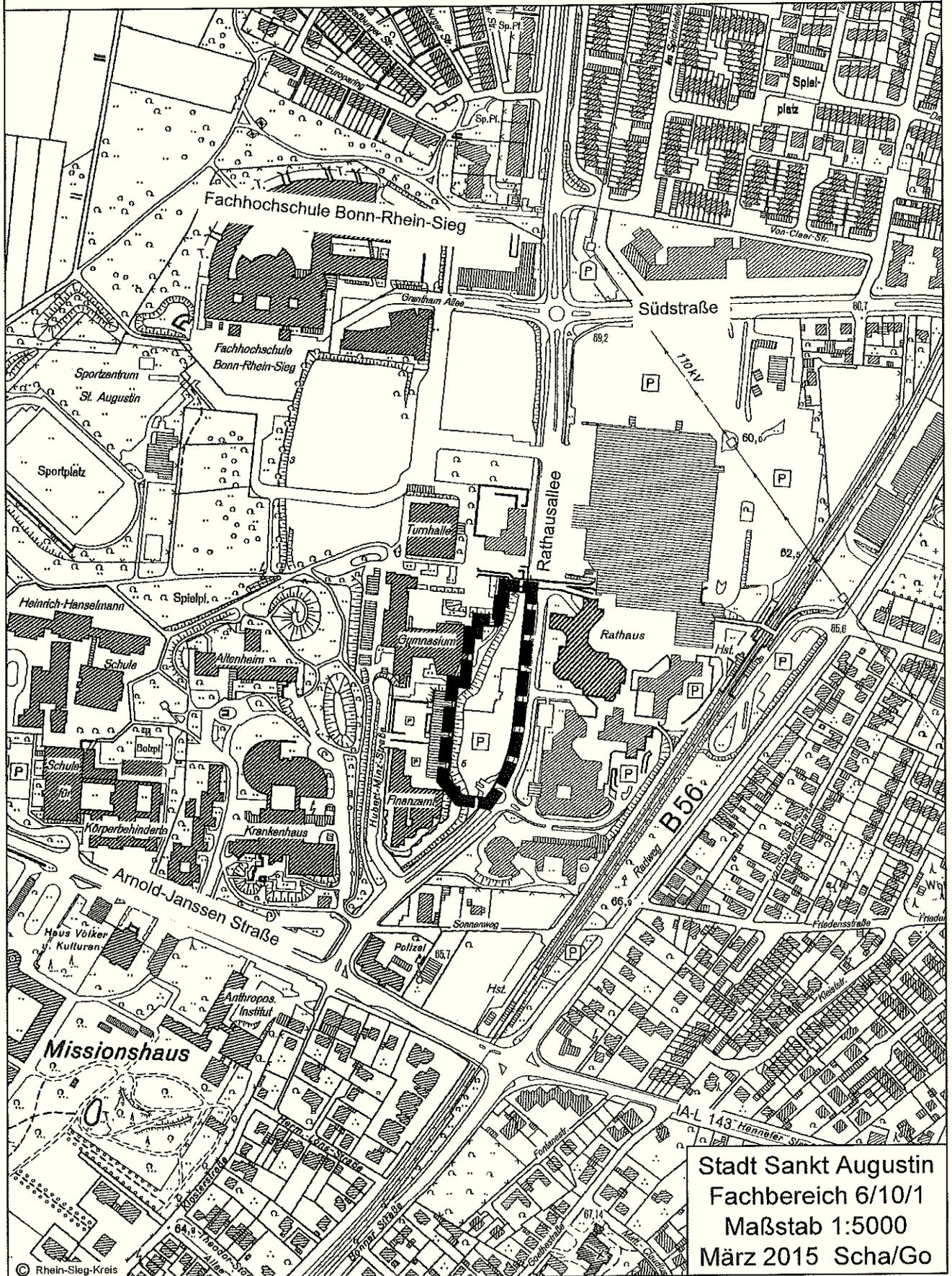
Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

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.

GELTUNGSBEREICHSP
BEBAUUNGSPLAN NR. 117
"RATHAUSALLEE"
SANKT AUGUSTIN



**Anregungen bzw. Hinweise
im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2
BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis
Gartenstraße 11 · 50765 Köln

1
4/5. 1. 16

13

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10
- Herr Becker
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Stadt Sankt Augustin
Tag: 28. Dez. 2015
Amt: 6110
Ablichtung für Amt

Kreisstelle

- Rhein-Erft-Kreis
 Rhein-Kreis Neuss
 Rhein-Sieg-Kreis

Mail: rheinkreise@lwk.nrw.de
Gartenstraße 11, 50765 Köln
Tel.: 0221 5340-100, Fax -199
www.landwirtschaftskammer.de

Unser Zeichen:

Auskunft erteilt Herr Muß
Durchwahl 0221-5340-103
Fax 0221-5340-199
Mail Werner.muss@lwk.nrw.de
BPlan Sankt Augustin Nr. 117 21-12-2015.doc
Köln 21.12.2015

AZ.: 25.20.40-SU

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 „Rathausallee“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Becker,

gegen die o.g. Planungen der Stadt Sankt Augustin bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Planungen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.

Mit freundlichen Grüßen



Ulrich Timmer
(Kreisstellengeschäftsführer)

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780

WAHNBACHTALSPERRENVERBAND
- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

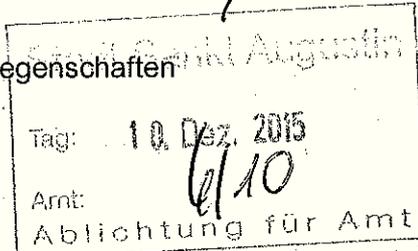


14

Der Geschäftsführer

Wahnachtal Sperrenverband · Siegelsknippen · 53721 Siegburg

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften
Markt 1
53757 Sankt Augustin



Planungs- u. Bauabteilung
Ihr Ansprechpartner: Herr Venzke
Funktion: Fachgebietsleiter
Aktenzeichen:
Unser Zeichen: PB/TM-Ve
Email: andreas.venzke@wahnbach.de
Tel: 02241/128-117
Fax: 02241/128-119

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 04.12.2015

Datum: 08.12.2015

Bebauungsplan Nr. 117 "Rathausallee"

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu meiner Stellungnahme vom 08.06.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch einige Anmerkungen:

1. Das nun vorliegende Gutachten zur Baugrunduntersuchung macht Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens. Diese sind als ausreichend für die Versickerung von Niederschlagswasser ermittelt worden. Unter Bezug auf § 4(1)7 der Wasserschutzgebietsverordnung, weise ich daraufhin, dass eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone zulässig ist. Eine Versickerung über Rigolen wie unter Pkt. 5.4 des Bodengutachtens angegeben ist daher nur als kombinierte Muldenrigole geeignet.
2. Die gemäß § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig bei der zuständigen unteren Wasserbehörde einzuholen.

3.

Im Rahmen der Baumaßnahme sind folgende Aspekte zu beachten:

1. Gräben dürfen nur mit unbelastetem Material verfüllt werden.

- 140 -

2. Das Lagern von wassergefährdenden Stoffen im Bereich der Baustellen ist unzulässig.
3. Betankung der eingesetzten Baufahrzeuge nur auf speziell dafür genehmigten, befestigten Flächen mit den notwendigen Entwässerungseinrichtungen.
4. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Baumaschinen ist auf befestigte Flächen mit Anbindung an die o.g. Entwässerungseinrichtungen zu beschränken.
5. Baufahrzeuge und Baumaschinen sind täglich auf ihren ordnungsgemäßen Zustand, insbesondere im Hinblick auf den möglichen Austritt wassergefährdender Stoffe, zu überprüfen. Schon geringfügige Schäden sind sofort zu beheben. Ansonsten sind schadhafte Fahrzeuge und Maschinen kurzfristig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herauszubringen.
6. Bereithaltung von Ölbindemitteln und anderen Sicherheitsmaterialien in ausreichender Menge für unvorhersehbare Schadensfälle.
7. Sanitäre Anlagen sind mit Einrichtungen zur Sammlung und einer regelmäßigen Abfuhr von Schmutzwasser und Fäkalien zu betreiben.
8. Einweisung der ausführenden Baufirmen auf die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen in Wasserschutzgebieten.
9. Die Aufsichtsbehörden und der Wahnachtalsperrenverband sind bei Ereignissen, die eine Gefährdung des Grundwassers oder eines Oberflächengewässers besorgen lassen, unverzüglich zu benachrichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Andreas Venzke

Von: <stefan.schugt@westnetz.de>
An: <Bauleitplanung@sankt-augustin.de>
CC: <wilfried.koenen@westnetz.de>
Datum: 14.12.2015 15:29
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 117 *Rathausallee*; Öffentliche Auslegung gemäß * 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. * 3 Abs. 2 BauGB
Anlagen: BP117_01_Geltungsbereich BP 117 Rathausallee.pdf; Plan Sankt Augustin Rathausallee.pdf

15

Sehr geehrter Herr Becker,

wir danken für die Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Westnetz GmbH keine Bedenken gegen das o. g. Verfahren bestehen.

Im Bereich des Kreisels Finanzamt betreiben wir ein vorhandenes Mittelspannungskabel, welches in der Planung zu berücksichtigen ist.

Sollten sich noch Fragen ergeben, stehen wir Ihnen gerne zu deren Klärung zur Verfügung.

Freundliche Grüße
 Stefan Schugt
 Westnetz GmbH
 Regionalzentrum Sieg
 Netzplanung/Dokumentation
 Lindenstraße 62, 53721 Siegburg
 T intern 752-240
 T extern 02241/542-240
 Fax 02241/542-277
 Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Joachim Schneider
 Geschäftsführung: Heinz Büchel, Dr. Jürgen Gröner, Dr. Stefan Küppers, Dr. Achim Schröder
 Sitz der Gesellschaft: Dortmund
 Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund
 Handelsregister-Nr. HR B 25719
 USt.-IdNr. DE 8137 98 535

Der Inhalt dieser Nachricht ist nur in Verbindung mit einer schriftlichen Bestätigung rechtsverbindlich.

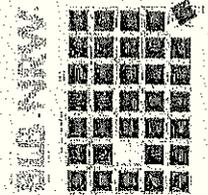
-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: o.becker@sankt-augustin.de [mailto:o.becker@sankt-augustin.de]
Gesendet: Freitag, 4. Dezember 2015 09:31
Cc: Gabi Scharmach
Betreff: Bebauungsplan Nr. 117 *Rathausallee*; Öffentliche Auslegung gemäß * 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. * 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 28.10.2015 folgenden Beschluss gefasst:
 *Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Bebauungsplanentwurf Nr.: 117 *Rathausallee* für den Bereich der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, westlich der Rathausallee, östlich des Finanzamtes und des Rhein-Sieg-Gymnasiums einschließlich der Begründung, der Bestandsermittlung Gehölze, dem Fachbeitrag Artenschutz, dem Versickerungsgutachten und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß * 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. * 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.*

Mit dem Bebauungsplan Nr. 117 *Rathausallee* sollen die Ziele des Masterplanes Urbane Mittele planungsrechtlich umgesetzt werden. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Mischgebietes. Vorwiegend sollen Dienstleistungseinrichtungen wie eine stationäre Pflegeeinrichtung, besondere



BLB NRW Köln · Domstraße 55-73 · 50668 Köln

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Köln

per E-Mail

Stadt St. Augustin
Fachdienst 6/10
Planung und Liegenschaften
Markt 1
53757 Sankt Augustin

16

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Auskunft	Datum
	025-AM-ASJ	Jeanette Assmann	16.12.2015
		Telefon: +49 221 35660-756 · Mobil: +49 1520 161 3777	
		Jeanette.Assmann@BLB.NRW.DE · Telefax: +49 211 6170 1374	

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Bebauungsplan Nr. 117
Arbeitstitel: „Rathausallee“

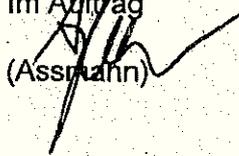
Bezug: E-Mail vom 04.12.2015 – o.becker@sankt-augustin.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW nimmt Stellung wie folgt:

in der Stellungnahme vom 09-06-2015 wurde bereits auf die geplante Sanierungsmaßnahme Gebäudebestand Finanzamt St. Augustin hingewiesen.
Die aufgeführten Anmerkungen und Bedenken zu möglichen Beeinträchtigungen haben weiterhin Bestand. Wir bitten dies zur Kenntnis zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Assmann)



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Köln · Domstraße 55-73 · 50668 Köln
Telefon: +49 221 35660-0 · Telefax: +49 221 35660-999 · E-Mail: k.poststelle@blb.nrw.de
Zentrale Rechnungsanschrift: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW · 47526 Kleve
Geschäftsführung: Dr. Martin Chaumet · Gabriele Willems
Bankverbindung: Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) · IBAN: DE67 3005 0000 0004 0099 16 · BIC: WELADED3 · Steuer-Nr. 105/5806/1540

www.blb.nrw.de

- 144 -

17

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 1551 · 53705 Siegburg
Stadtverwaltung Sankt Augustin
Postfach
53754 Sankt Augustin

**Amt für Kreisentwicklung und Mobilität
- Raumplanung und Regionalentwicklung -**
Beate Klüser
Zimmer: A 12.05
Telefon: 02241/13-2327
Telefax: 02241/13-2430
E-Mail: beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Stadt Sankt Augustin

Tag:

18. Jan. 2016

Ant:

Schlichtung für Amt

6/19.1.16

Datum und Zeichen-Ihres Schreibens
04.12.2015 per E-Mail

Mein Zeichen
61.2 - Kl.

Datum
13.01.2016

Bebauungsplan Nr. 117 „Rathausallee“ Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Zur vor genannten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

Verkehrssicherheit

Obwohl der Rhein-Sieg-Kreis fachlich nicht zuständig ist, wird nachfolgender Hinweis abgegeben:

Wie bekannt, wird die in Rede stehende Fläche von vielen Einrichtungen in der benachbarten Umgebung intensiv als Parkraum genutzt. Durch den Wegfall dieser Abstellflächen steht zu befürchten, dass sich der ohnehin in dem Gebiet vorhandene Parkdruck weiter verschärfen wird. Um gerade verkehrssicherheitsgefährdendem Verhalten - hervorgerufen durch eine Verlagerung oder Zunahme des Parkdrucks - entgegenzuwirken, wird empfohlen, die Auswirkungen zu untersuchen und - sofern nicht bereits geschehen - entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für den ruhenden Verkehr vorzusehen und rechtzeitig bekannt zu machen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll zum Teil über eine Versickerungsanlage erfolgen. Nach den Aussagen des Bodengutachters ist eine Versickerung in Mulden oder Rigolen möglich. Anhand der Unterlagen kann nicht geprüft werden, ob für Mulden und Rigolen auf den Grundstücken genügend Platz vorhanden ist.

Das Niederschlagswasser der Verkehrs- und Parkflächen muss in Mulden über die belebte Bodenzone versickern, da sich der Planbereich innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Meindorf befindet. Gem. dieser Wasserschutz-zonen-Verordnung ist Ökopflaster nicht zulässig.

- 145 -



Behindertenparkplätze
befinden sich vor dem
Haupteingang (Zufahrt
Mühlenstraße) und im
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (022 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse
Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Umsatzsteuer-
Ident-Nr.:
DE123 102 775
Steuer-Nr.:
220/5769/0451

Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Rigolen versickert werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers von Metалldächern in Rigolen ist nicht zulässig.

Für eine Versickerungsanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu beantragen.

Im Auftrag

D. U. H.

**Anregungen bzw. Hinweise
im Rahmen des frühzeitigen
Beteiligungsverfahrens**



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Sankt Augustin
Ordnungsamt
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Datum 27.05.2015
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382056-233/15/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Sankt Augustin, Bebauungsplan Nr. 117 Rathausallee

Ihr Schreiben vom 21.05.2015

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. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

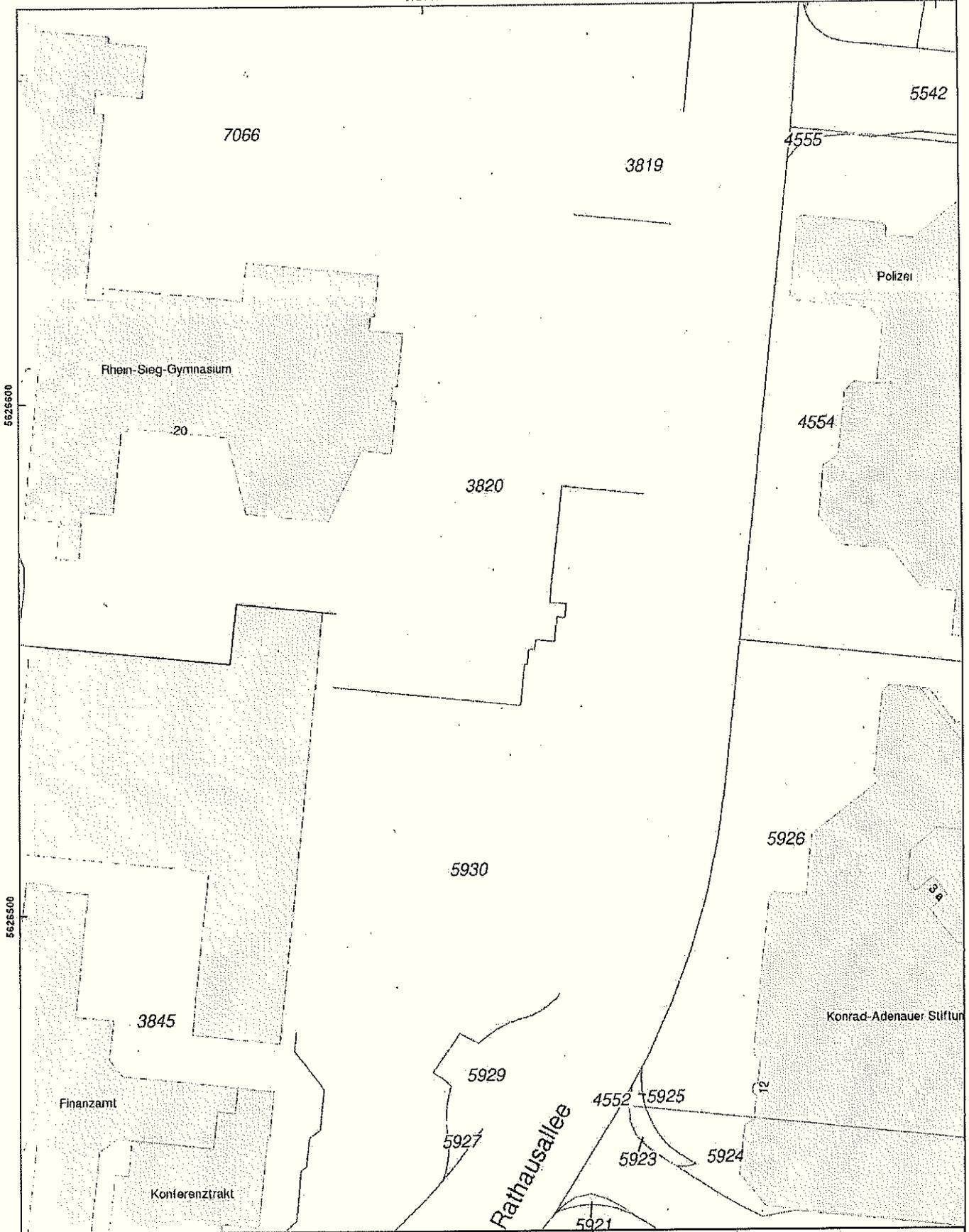
Im Auftrag

(Brand)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED



**Bezirksregierung
Düsseldorf** 
Aktenzeichen :
 22.5-3-5382056-233/15
 Maßstab : 1:1.000
 Datum : 27.05.2015

Diese Karte darf nur gemeinsam mit
 der zugehörigen textlichen Stellung-
 nahme verwendet werden.
**Nicht relevante Objekte ausserhalb
 des beantragten Bereichs sind
 ausgeblendet.**

Legende			
	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben
	Antragsfläche		Panzergraben
	Blindgängerverdachtspunkt		Schützenloch
	geräumte Blindgänger		militärische Anlage
	geräumte Fläche		Stellung
	Detektion nicht möglich		

Stadt Sankt Augustin

Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen

Tag: 15. Juni 2015

Amt: Ablichtung für Amt

Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis
Gartenstraße 11 · 50765 Köln

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10
- Herr Becker
Markt 1
53757 Sankt Augustin

15.6.15

Kreisstelle

- Rhein-Erft-Kreis
- Rhein-Kreis Neuss
- Rhein-Sieg-Kreis

Mail: rheinkreise@lwk.nrw.de
Gartenstraße 11, 50765 Köln
Tel.: 0221 5340-100, Fax -199
www.landwirtschaftskammer.de

Unser Zeichen:

Auskunft erteilt Herr Muß
Durchwahl 0221-5340-103
Fax 0221-5340-199
Mail Werner.muuss@lwk.nrw.de
BPlan Sankt Augustin Nr. 117 10-06-2015.doc
Köln 10.06.2015

AZ.: 25.20.40-SU

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 „Rathausallee“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Becker,

gegen die o.g. Planungen der Stadt Sankt Augustin bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Planungen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.

Mit freundlichen Grüßen



Ulrich Timmer
(Kreisstellengeschäftsführer)

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster	BLZ 400 600 00	Konto-Nr. 403 213	IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE 33
Volksbank Rhein-Sieg eG	BLZ 380 601 88	Konto-Nr. 2 100 774 015	IBAN: DE27 3806 0188 2100 7740 15, BIC/SWIFT: GENO DE 33

- 150 -

Stadt Sankt Augustin
Tag: 11. Juni 2015
Amt: *6/10*
Ablichtung für Amt

11.6.15

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 15 51 · 53705 Siegburg

Stadtverwaltung Sankt Augustin
Postfach
53754 Sankt Augustin

Amt für Kreisentwicklung und Mobilität
- **Raumplanung und Regionalentwicklung** -

Beate Klüser

Zimmer: A 12.05

Telefon: 02241/13-2327

Telefax: 02241/13-2430

E-Mail: beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
21.05.2015 per E-Mail

Mein Zeichen
61.2 - Kl.

Datum
08.06.2015

Bebauungsplan Nr. 117 „Rathausallee“
Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

Abfallwirtschaft

Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Sankt Augustin - Meindorf liegt, ist der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen dieser Wasserschutzzone - nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen 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.

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 Kommune zu führen und im weiteren Bauleitplanungsverfahren vorzulegen bzw. vor Satzungsbeschluss mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.



Behindertenparkplätze
befinden sich vor dem
Haupteingang (Zufahrt
Mühlenstraße) und im
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse

Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15

SWIFT-BIC: COKSDE33

Postbank Köln

IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00

SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Umsatzsteuer-

Ident-Nr.:

DE123 102 775

Steuer-Nr.:

220/5769/0451

- 151 -

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 hat entsprechend des RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004 zu erfolgen.

Erneuerbare Energien

Es wird angeregt, bei der Änderung 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.

Im Auftrag

D. W. S. W.

RSAG AöR – 53719 Siegburg



Stadt Sankt Augustin
Planung und Liegenschaften
Markt 1
53737 Sankt Augustin

Ansprechpartner:
Ralf Mundorf
Geschäftsbereich:
Qualitätssicherung

Tel: 02241 306.368
Fax: 02241 306.373
ralf.mundorf@rsag.de

8. Juni 2015

Bebauungsplan Nr. 117 „Rathausallee“

Sehr geehrter Herr Becker,

danke für Ihre Mitteilung vom 21. Mai 2015.

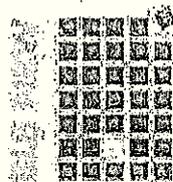
Von Seiten der RSAG AöR werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **BGI 5104** und **RASt 06**.

Mit freundlichen Grüßen

Udo Otto

Ralf Mundorf



BLB NRW Köln · Domstraße 55-73 · 50668 Köln

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Köln

per E-Mail

Stadt St. Augustin
Fachdienst 6/10
Planung und Liegenschaften
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
025-AM-ASJ

Auskunft

Jeanette Assmann
Telefon: +49 221 35660-756 · Mobil: +49 1520 161 3777
Jeanette.Assmann@BLB.NRW.DE · Telefax: +49 211 6170 1374

Datum

09.06.2015

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Bebauungsplan Nr. 117
Arbeitstitel: „Rathausallee“**

Bezug: E-Mail vom 21.05.2015 – o.becker@sankt-augustin.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW nimmt Stellung wie folgt:

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW plant eine umfassende Sanierung des Bestandsgebäudes Finanzamt St. Augustin, welches sich in direkter Nachbarschaft zum Bebauungsplan Nr. 117 befindet.

Die gesamte Gebäudehülle, des 5 bis 6-geschossigen Hauptgebäude bestehend aus 3 Riegeln, wird energetisch saniert. Stahl-Beton-Balkone sowie Dachüberstände werden zurückgebaut. Der eingeschossige Flachbau in Verlängerung des Ostflügels wird rückgebaut und durch einen 5-geschossigen Erweiterungsbau auf gleicher Grundfläche ersetzt. Der südöstlich vorgelagerte eingeschossige Flachbau wird ebenfalls zurückgebaut und erneuert. Die Anbindung an das Bestandsgebäude erfolgt über einen neuen Eingangsbereich.

In diesem Zusammenhang wird auch die bestehende Tiefgarage instandgesetzt.



EMAS
Umweltmanagement



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Köln · Domstraße 55-73 · 50668 Köln
Telefon: +49 221 35660-0 · Telefax: +49 221 35660-999 · E-Mail: k.poststelle@blb.nrw.de
Zentrale Rechnungsanschrift: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW · 47526 Kleve

Geschäftsführung: Dr. Martin Chaumet · Gabriele Willems

Bankverbindung: Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) · IBAN: DE67 3005 0000 0004 0099 16 · BIC: WELADED3 · Steuer-Nr. 105/5800/1540

www.blb.nrw.de



Die Sanierungsmaßnahmen sind für den Zeitraum 01/2017 bis 01/2019 geplant.

Gemäß amtlichem Lageplan werden Abstandflächen auf das Flurstück 5928 ausgelöst.
Eine Eintragung einer Baulast ist nicht notwendig (§ 6(2)). Dies wurde mit der Stadt Sankt Augustin bereits im Vorfeld abgestimmt.

In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss wird unter Punkt 6.1 die Erschließung des Plangebietes beschrieben.

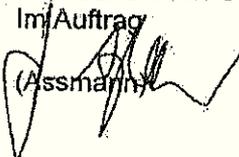
Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehenen Anschlusspunkte aus dem Plangebiet (Brücke- bzw. Rampenbauwerk, 1. Etage Pflegeheim) an die öffentliche Wegeführung auf die Ebene des Finanzamtes einer Abstimmung und frühzeitigen Koordination für die geplanten Sanierungsmaßnahmen und eventuell später folgenden Instandhaltungsverpflichtung, Verkehrssicherung, etc. mit dem Bau- und Liegenschaftsbetriebs bedarf.

Ins besonders ist mit Beeinträchtigungen bzw. temporären Schließungen des öffentlichen Weges im Bereich der Tiefgarage Finanzamt im Verlauf der Sanierungsmaßnahmen zu rechnen. Sofern eine kontinuierliche barrierefreie Wegeführung aufrecht zu erhalten ist, ist diese frühzeitig zu planen und mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Assmann)





Landesbetrieb
De-Greif-Str. 195
D-47803 Krefeld
Fon +49 (0) 21 51 897-0
Fax +49 (0) 21 51 897-505
poststelle@gd.nrw.de
Helaba
Girozentrale
Kto: 4 005 617
Biz: 300 500 00

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst-6/10, Hr. O. Becker
Markt 1
53757 Sankt Augustin

4/15.6.15

Bearbeiter: Herr Dr. Miara
Durchwahl: 897-380
E-Mail: miara@gd.nrw.de
Datum: 10.06.2015
Gesch.-Z.: 31.130/3287/2015

Bebauungsplan Nr. 117 „Rathausallee“ der Stadt Sankt Augustin
Ihre Email vom 21. Mai 2015

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Becker,

zur o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Erdbebengefährdung (Auskunft erteilt Herr Dr. Lehmann, Tel. 02151-897-258)
Zum o. g. Verfahren wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist¹.

Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der **Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen** (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- o **Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Siegburg-Mülldorf:** 1 / T

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere für große Wohnanlagen, Krankenhäuser etc.

¹ **Bemerkung:** DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Ingenieurgeologie (Auskunft erteilt Herr Buschhüter; Tel. 02151-897-243)

Aus ingenieurgeologischer Sicht sind vor Beginn von Baumaßnahmen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



(Dr. S. Miara)

Von: Oliver Becker
An: Scharmach, Gabi
Datum: 15.06.2015 17:32
Betreff: Wtrlt: Bebauungsplan Nr. 117, Rathausallee und Bebauungsplan Nr. 113 Teil A
Haus Heidefeld - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

s.u.

Im Auftrag

Oliver Becker
Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften -
Markt 1
53757 Sankt Augustin
Tel.: 02241/243-267
Fax: 02241/243-77267mailto: o.becker@sankt-augustin.de

>>> "Wagner, Jeannette (61-1)" <jeannette.wagner@bonn.de> 15.06.2015 17:24 >>>
Sehr geehrter Herr Knipp, sehr geehrter Herr Becker,
zunächst vielen Dank, dass Sie mir die Möglichkeit einräumen, auch heute noch Stellung zu den o.g.
Bebauungsplänen zu nehmen.

Für die Stadt Bonn begrüße ich die Bemühungen der Stadt Sankt Augustin, Einzelhandelsnutzungen
im unmittelbaren Umfeld des neuen HUMA-Centers einzuschränken, auch wenn die Flächen
innerhalb des im Zentrenkonzepts der Stadt Sankt Augustin ausgewiesenen Zentralen
Versorgungsbereiches liegen.

Gleichzeitig merke ich jedoch auch kritisch an, dass dieses Bemühen nun mit den vorgelegten
Planentwürfen deutlich hinter der im Zusammenhang mit der HUMA-Planung in Aussicht gestellten
Zielsetzung bzw. den in diesen Zusammenhängen geäußerten Erwartungen zurück bleibt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 117 Rathausallee (MI, Einzelhandel nur im Erdgeschoss)
wurde im Gutachten zu den Auswirkungen der HUMA-Umstrukturierung und -Erweiterung von Dr.
Lademann und Partner (Juli 2011) für die hier liegende Fläche PF2 noch die Aussage getroffen, dass
eine theoretisch denkbare Einzelhandelsnutzung von der Stadt abgelehnt wird (S. 57). Diese Aussage
wurde in der aktualisierten Version des Gutachtens (März 2013) relativiert, indem dort nur noch vom
Ausschluss von großflächigem Einzelhandel die Rede ist (S. 77). Für den Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 113 Teil A Haus Heidefeld (SO, MI, Einzelhandel in Teilen nur im Erdgeschoss,
in Teilen nur 'hochschulaffin') wurde in beiden Gutachten zur HUMA-Erweiterung von der
Beschränkung auf kleinflächigen Einzelhandel gesprochen.

In den verschiedenen Diskussionsrunden zur HUMA-Erweiterung wurde mehrfach die Erwartung der
Nachbargemeinden formuliert, dass der Einzelhandel auf den das HUMA-Center umgebenden
Flächen durch kommunale Bauleitplanung ausgeschlossen werden solle. Insofern bleibt die nun
vorgeschlagene Festsetzung mit allgemeiner Zulässigkeit von (kleinflächigem) Einzelhandel auf
wesentlichen Flächen der beiden Bebauungsplangebiete hinter diesen Anregungen und dem eigenen
Anspruch der Stadt Sankt Augustin zurück, die Einzelhandelsnutzungen auf das HUMA-Center zu
konzentrieren.

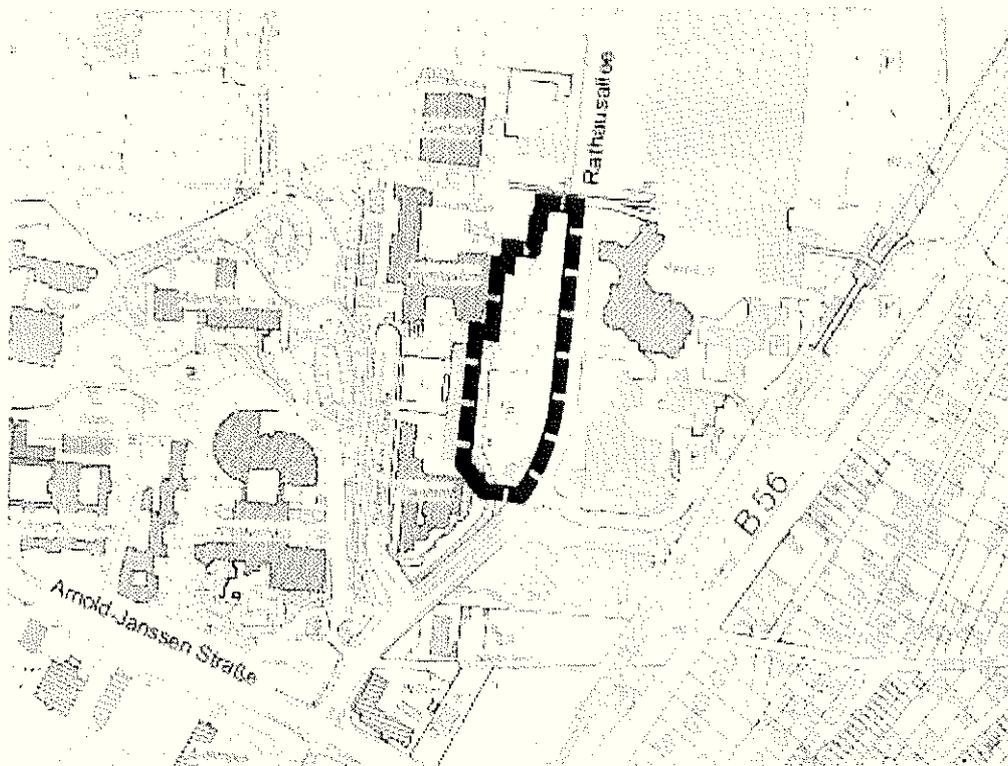
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jeannette Wagner

Jeannette Wagner
Bundesstadt Bonn
Stadtplanungsamt
Stadthaus, Berliner Platz 2, 53111 Bonn

Stadt Sankt Augustin

Bebauungsplan Nr. 117 „Rathausallee“



Begründung

1. Planungsanlass

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 14.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Rathausallee“ beschlossen. Im Zuge der Weiterentwicklung der Ergebnisse des Masterplanes Urbane Mitte sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Ziele der Masterplanung umgesetzt werden.

Angesiedelt werden sollen vorwiegend Dienstleistungseinrichtungen wie eine stationäre Pflegeeinrichtung, besondere Wohnformen wie z. B. Seniorenwohnungen und das Zentrum ergänzende Nutzungen.

Da sich die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im städtischen Eigentum befinden, wurden in den Jahren 2011 bis 2013 mehr als 30 Investoren angeschrieben und auf Basis konkreter Zielvorgaben um Vorschläge für eine Bebauung des gesamten Areals mit einer stationären Pflegeeinrichtung und betreutem Wohnen gebeten.

3 Investoren legten ausreichend qualifizierte Baukonzepte vor. Nach einer ersten Beratung im Zentrumsausschuss und Vorstellung im Sozialausschuss, wurde in der Sitzung des Zentrumsausschusses am 29.04.2014 entschieden mit einem Investor weitere Verhandlungen zu führen.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes mit 80 Pflegeplätzen, sowie 6 Wohn- und Hausgemeinschaften und 7 bis 8 Pflegewohnungen. Darüber hinaus ist in einem weiteren Gebäude im Plangebiet eine barrierefreie und altengerechte Wohnanlage geplant. Ergänzend zu den beschriebenen Nutzungen sind in beiden Gebäuden auf Erdgeschossenebene Dienstleistungsnutzungen, wie z.B. Physiotherapie, Friseur, Fußpflege, Café /Restaurant vorgesehen.

Mit der Bauplanerstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen geschaffen werden.

2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Das Bauplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bauplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Ein Bauplan darf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden, wenn dieser entweder eine Grundfläche von unter 20.000 qm festlegt oder bei 20.000 qm bis unter 70.000 qm eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien zum Ergebnis kommt, dass der Bauplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 8.706 qm und ist eingebettet zwischen der Bebauung des Finanzamtes und des Rhein-Sieg-Gymnasiums im Westen und dem Rathaus sowie den Gebäuden der Konrad-Adenauer-Stiftung und des Techno-Parks im Osten. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze und ihre Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, in diesem Fall 0,2, wird durch den Bauplan eine Grundfläche von 6.965 qm festgelegt.

Mit der Aufstellung des Bauplanes werden keine Vorhaben geplant, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Der Bauplan ermöglicht kein Baurecht zur Realisierung von Vorhaben, die in der

Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben Anlage 1 Nr. 18.7 und 18.8 UVPG aufgeführt sind. Darüber hinaus wird der Schwellenwert von 20.000 qm für städtebauliche Vorhaben deutlich unterschritten.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungsbereich und berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landschaftsgesetz NRW. Es liegen weder Natur- noch Landschaftsschutzgebiete nach § 23 und §26, noch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG vor. Schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) sind ebenfalls nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist das FFH-Gebiet „Sieg“ Nr. DE-5210-303. Es befindet sich in ca. 1,6 km Entfernung vom Plangebiet.

3. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet ist ca. 8.706 qm groß und befindet sich innerhalb der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, westlich der Rathausallee, östlich des Finanzamtes und des Rhein-Sieg-Gymnasiums und südlich der Mewasseret-Zion-Brücke.

4. Bestehendes Planrecht

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg stellt den Bereich des Plangebiets als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin stellt für den Planbereich gemischte Bauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit entsprochen.

5. Bestandssituation

Das Plangebiet wird nahezu vollständig als Parkplatz mit Schotterdecke genutzt. Die Fahrgassen sind mit einer Betondecke befestigt. Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Böschung, die überwiegend mit Gehölzen bestanden ist. Außerhalb des Plangebietes auf einem ca. 4,50 m höheren Geländeniveau befinden sich die Gebäude des Finanzamtes und des Rhein-Sieg-Gymnasiums.

6. Planinhalte

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rathausallee, die entlang der östlichen Grenze des Plangebietes in nord-südlicher Richtung verläuft. Im Plangebiet sind 2 Einfahrtbereiche zum Anschluss an das örtliche Straßennetz vorgesehen. Im Süden kann das geplante Pflegeheim über den vorhandenen Kreisverkehr erschlossen werden. Im Norden ist ein weiterer Einfahrtbereich vorgesehen, der die geplante Tiefgarage für das barrierefreie und altersgerechte Wohngebäude an die öffentliche Verkehrsfläche anbindet.

Zwischen den beiden geplanten Gebäuden ist ein 4,00m breiter öffentlicher Fußweg vorgesehen, der, mit einer Treppenanlage versehen, auf die obere Ebene des Finanzamtes bzw. der Schule führt und dort direkt an einen öffentlichen Weg anschließt. Auf Barrierefreiheit wurde im Bereich des öffentlichen Weges aus stadtgestalterischen Gründen verzichtet. Aufgrund des Höhenunterschiedes von ca. 4,50 m im Mittel erreicht eine Rampe mit einer Neigung von 6% sowie den erforderlichen Zwischenpodesten eine Länge von bis zu 93 m. In dieser Größenordnung ist eine Rampe weder aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten noch aus Gründen des Flächenbedarfes an dieser Stelle sinnvoll. Ein barrierefreier Übergang befindet sich vor dem ehemaligen Postgebäude in ca. 200m Entfernung zum Plangebiet bzw. über die Hubert-Minz-Straße durch die das Finanzamt erschlossen wird. Fußgänger, die in keiner Verbindung zu den geplanten Nutzungen stehen, haben so die Möglichkeit die Ebene Finanzamt dennoch barrierefrei in einer vertretbaren Entfernung zu erreichen.

Damit Bewohner bzw. Besucher des Pflegeheimes ebenfalls das sich im Westen anschließende Geländeniveau erreichen können, um über die vorhandenen Wege in die „Grüne Mitte“ bzw. ins östliche Stadtzentrum zu gelangen, wird das Gebäude ab der 1. Etage mittels einem Brücken- bzw. Rampenbauwerk an das obere Geländeniveau angeschlossen und an den vorhandenen öffentlichen Weg angebunden.

In dem benachbarten geplanten Gebäude, wird ab der ersten Etage eine Rampe über die Tiefgarage zum öffentlichen Weg auf der Ebene des Finanzamtes vorgesehen, so dass Bewohner, Besucher und Kunden ebenfalls die obere Ebene westlich des Vorhabengrundstückes barrierefrei erreichen können.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung des gesamten Plangebiets erfolgt über den bereits in der öffentlichen Verkehrsfläche vorhandenen Kanal.

Darüber hinaus wurde für die geplanten Nutzungen im Plangebiet ein Versickerungsgutachten (Dr. Meinecke & Schmidt, August 2015) erstellt. Es wurden an 25 Stellen Rammkernsondierungen bis in Tiefen von 3-7 m unter Gelände vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass die Durchlässigkeit der Böden für die Versickerung der Niederschläge von versiegelten Flächen ausreichend ist. Auf Grund dieses Untersuchungsergebnisses werden im Rahmen der weiteren Hochbauplanung Vorkehrungen getroffen, das nicht belastete Niederschlagswasser, in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis, auf den Vorhabengrundstücken zu versickern.

Die Westnetz GmbH hat darauf hingewiesen, dass ein von ihr betriebenes Mittelspannungskabel im Bereich des südlich gelegenen Verkehrskreisels geringfügig die nicht überbaubare Grundstücksfläche tangiert. In dem Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt verpflichtet sich der Vorhabenträger bei der Umsetzung der Planung den Leitungsträger frühzeitig einzubinden und ihm ein Betretungsrecht (Eintragung im Grundbuch) einzuräumen.

6.3 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets werden die Aussagen des Masterplanes Urbane Mitte zu dem als Lupenraum „Parkplatz westlich Rathaus“ bezeichneten Bereich berücksichtigt. Die Zielaussage des Masterplanes beinhaltet für diesen Bereich die räumliche Fassung des Straßenraumes durch eine für das Stadtzentrum angemessene, qualitätsvolle Bebauung sowie die Vernetzung der Bereiche östlich und westlich der Rathausallee. Darüber hinaus werden aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den zentralen Nutzungen rund um die Marktplatz für diesen Bereich Dienstleistungsnutzungen sowie besondere Wohnnutzungen (z. B. Seniorenwohnen) vorgeschlagen.

Die Empfehlungen des Masterplanes zu den Nutzungen, wie z. B. kleinteiliger Einzelhandel (ausgerichtet auf die Bedürfnisse von Senioren), Wohnungen (Seniorenwohnen o. ä.), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, werden durch die Festsetzung eines Mischgebiets und der konkreten Planung des Investors mit dem Bebauungsplan umgesetzt. Mit der Festsetzung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Nutzungsvielfalt westlich der Rathausallee bestehend aus einer Pflegeeinrichtung, seniorenrechtlichem Wohnen, damit verbundene Dienstleistungseinrichtungen und einem Café bzw. einem Restaurant schaffen. Mit der Überplanung dieses Bereiches soll eine stärkere Vernetzung der Zentrumsareale östlich und westlich der Rathausallee im Stadtzentrum erreicht werden.

Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur auf Erdgeschossenebene zugelassen, um eine stärkere Belebung im Zentrums – West zu erreichen aber eine weitergehende Ausdehnung des Einzelhandels auf andere Geschossebenen auszuschließen. Großflächiger Einzelhandel ist innerhalb von Mischgebieten grundsätzlich ausgeschlossen. Darüber hinaus werden die nach der Sankt Augustiner Liste zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung, Sportartikel und Schuhe in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen, da für diese Sortimente ausreichende Flächen im Nachbarbebauungsplan 107 vorgesehen sind. Ein kompletter Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente ist nicht vorgesehen, da die Ansiedlung von kleinteiligem Einzelhandel, der in direktem Zusammenhang mit der geplanten Nutzung eines Alten- und Pflegeheimes stehen könnte wie z. B. Sanitätsbedarf ermöglicht werden soll.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der geplanten und vorhandenen Nutzungen (Verwaltungsgebäude, Schule und Klinik) in diesem Teil des Stadtzentrums ausgeschlossen. Aufgrund der typischerweise eingeschossigen Bauweise dieser Nutzungstypen ist auch aus städtebaulichen Gründen ein Ausschluss gerechtfertigt. Die künftige Bebauung soll mit der vorhandenen prägenden Bebauung östlich der Rathausallee (Techno-Park, Konrad-Adenauer Stiftung, Rathaus) korrespondieren und mit der vorgegebenen Höhenfestsetzung eine entsprechende bauliche Einfassung auf der westlichen Seite der Rathausallee als südliches Eingangstor ins Stadtzentrum ermöglichen. Diese städtebaulich

erforderlichen Rahmenbedingungen können mit Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetrieben nicht erfüllt werden.

Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Rhein-Sieg-Gymnasium und der geplanten Nutzungsstruktur im Plangebiet selbst sind Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution ausgeschlossen. Diese Nutzungen können, so die bisherige Erfahrung, negative Auswirkungen (Trading-Down-Effekt) auf die angrenzende Umgebung haben.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet wird entsprechend der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Diese Obergrenze kann unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO bis maximal 0,8 durch Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird zugestanden, um der gewünschten städtebaulichen Wirkung der Nachverdichtung in einem innerstädtisch geprägten Bereich Rechnung zu tragen und das hierzu erforderliche Stellplatzangebot auf den Vorhabengrundstücken vorhalten zu können.

Mit einer festgelegten Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete überschritten. Die BauNVO sieht für Mischgebiete eine GFZ von höchstens 1,2 vor.

Eine Überschreitung der Obergrenzen ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn städtebauliche Gründe vorliegen und sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen wird erforderlich, um in Verbindung mit den zulässigen Geschossen und der maximal zulässigen Geschosshöhe mit dem außerhalb des Bebauungsplanes befindlichen Gebäuden zu korrespondieren und deutliche Raumkanten entlang der Rathausallee mit innerstädtischem Charakter entstehen zu lassen. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch diese Überschreitung der zulässigen Obergrenze nicht zu erwarten.

Um diesen innerstädtischen Charakter und die aus stadtgestalterischen Gründen erforderlichen Raumkanten zu erhalten, wird in dem Mischgebiet eine geschlossene Bauweise festgelegt und IV bis V Geschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 78,00 m über NHN festgeschrieben. Lediglich im Bereich des Kreisverkehrs wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 80,00 m erhöht, um die Möglichkeit zu schaffen, im Kreuzungsbereich zwischen dem Techno-Park und der Konrad-Adenauer-Stiftung auf der östlichen Seite der Rathausallee, eine Torsituation zu bilden, die den südlichen Eingang in das Stadtzentrum definiert.

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Plangebiet festgelegt. Dabei steht aus stadtgestalterischen Gründen die Bildung einer Raumkante zur Rathausallee, unterbrochen durch einen öffentlichen Fußweg, im

Vordergrund. Die vorgegebenen Baufenster ermöglichen auf Grund der Grundstücksgröße und -form nur einen geringen flexiblen Rahmen zur Ausgestaltung der künftigen Baumaßnahmen.

6.6 Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen

Die für die beiden Mischgebiete festgelegten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Kamine, Aufzugüberfahrten um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn diese zu den Außenkanten des jeweiligen Gebäudes einen Abstand von mindestens 2,00m einhalten und Belange des Brandschutzes nicht entgegen stehen. Diese Festsetzung wurde getroffen, um den Spielraum zur maximal zulässigen Höhenentwicklung im besonderen Ausnahmefall geringfügig zu erweitern. Dabei soll jedoch gewährleistet sein, dass diese untergeordneten Aufbauten nicht wesentlich in Erscheinung treten. Aus gestalterischen Gründen ist die Einhausung – sofern technisch möglich – gefordert.

6.7 Stellplätze, Garagen

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Mit Ausnahme der Tiefgaragenfestsetzung im Bereich des nördlichen Baufensters, sind auf den übrigen gesondert gekennzeichneten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) nur nicht überdachte Stellplätze zulässig. Mit der Festsetzung ist eine Bündelung der Stellplätze an 2 Standorte im Plangebiet beabsichtigt, um so eine Ordnung der Freiflächen zu erreichen und eine willkürliche Verteilung der Stellplätze im Planbereich zu vermeiden. Überdachte Stellplätze sind oberirdisch nicht zulässig, um die städtebauliche gewünschte Wirkung der Hauptbaukörper (Torbildung und Schaffung einer Raumkante) nicht zu beeinträchtigen.

6.8 Ausnahme gemäß § 31 BauGB

Der westliche Teil des Grundstückes ist durch eine Böschung geprägt. Die Höhendifferenz zwischen Böschungsfuß und Böschungsoberkante beträgt im Mittel ca. 4,50m. Um erforderliche Stellplätze im Bereich der Kreiselzufahrt unterbringen zu können, ist es aufgrund der Grundstücksform erforderlich teilweise in die Böschung einzugreifen. Aus diesem Grund werden Stützmauern zum Auffangen der Böschung außerhalb der überbaubaren Flächen erforderlich. Aus gestalterischen Gründen sind die Mauern zu begrünen.

6.9 Nebenanlagen

Aus gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelboxen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Nebenanlagen können aufgrund von ihrer Anzahl und Größe städtebaulich negativ in Erscheinung treten. Die überbaubaren Flächen sind innerhalb des Plangebietes so großzügig geschnitten, dass für Bauvorhaben notwendige Nebenanlagen ohne weiteres dort untergebracht werden können. Um die städtebauliche Wirkung der Hauptgebäude

nicht zu beeinträchtigen, sind die Standorte der Müllsammelboxen im rückwertigen Grundstücksbereich vorzusehen. Sie dürfen straßenseitig nicht in Erscheinung treten. Darüber hinaus sind diese Boxen einzugrünen, damit sie sich in die Außengestaltung der gesamten Baumaßnahmen einfügen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Um den Alleecharakter der Rathausallee aufzugreifen und zu vervollständigen, werden auch zur Betonung der Raumkanten Baumstandorte in Form von Pflanzgeboten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt. Die rückwertige Seite des im Süden des Plangebiets vorgesehenen Gebäudes wird als Gartenanlage mit Terrassenflächen unter Einbeziehung der Böschung gestaltet.

Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Bestandsermittlung der im Plangebiet befindlichen Gehölze. Dabei galt es zu prüfen, ob durch die Planung Konflikte mit der Baumschutzsatzung bestehen. Insgesamt sind 5 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen von der Planung betroffen. Entsprechend den Vorgaben der Satzung sind hierfür 6 Bäume als Ersatz in einer vorgegebenen Qualität im Plangebiet zu pflanzen.

Darüber hinaus erfolgte eine Artenschutzprüfung (Stufe 1). Als Ergebnis ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan und den geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbunden sind. Störungen lokal vorhandener Populationen sind nicht zu erwarten.

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Stadtplanung
Februar 2016

Anlagen:

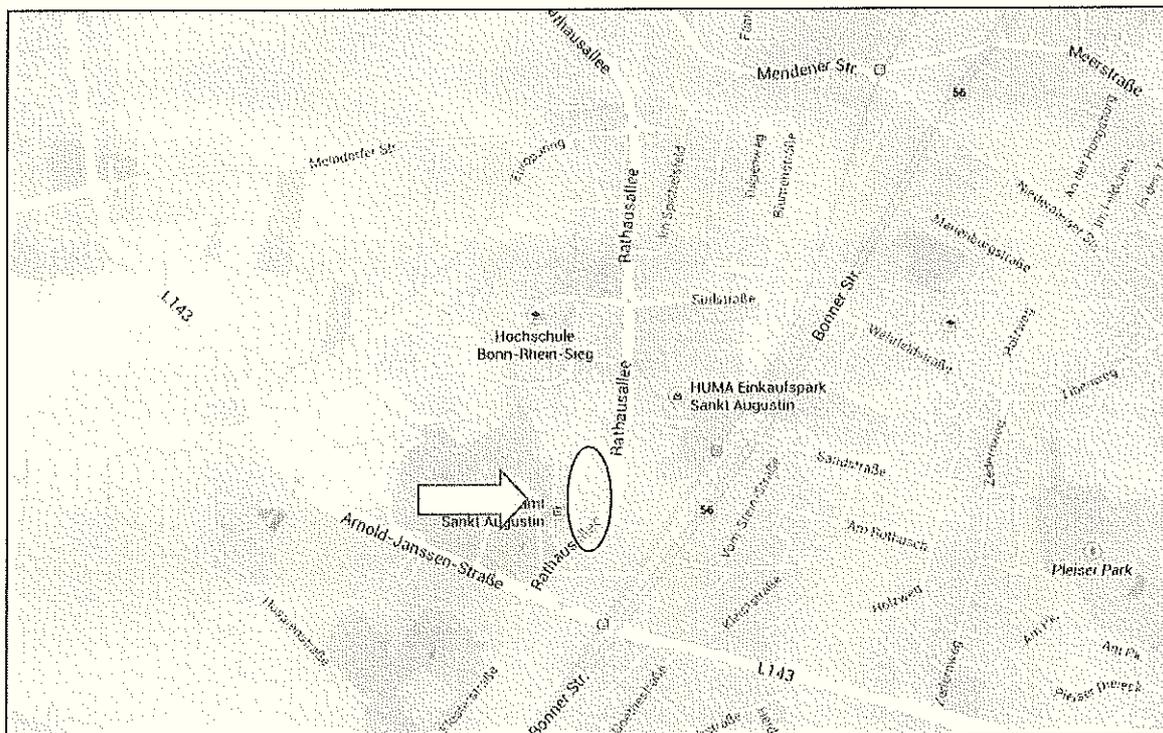
- Fachbeitrag Artenschutz (Stufe 1)
- Bestandsermittlung Gehölze/ Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin
- Baugrunduntersuchung (Versickerungsgutachten)

**Fachbeitrag Artenschutz/
Artenschutzvorprüfung (ASP Stufe 1)**

für das Bauvorhaben

**„Errichtung eines Alten - und Pflegeheims sowie
einer Wohnanlage für betreutes Wohnen“**

an der Rathausallee in 53757 Sankt Augustin



Stand: 14.04.2015

BEARBEITUNG: KATRIN HERBER, M.Sc.
ANDREAS BERGMANN, DIPL.-ING. UMWELTSICHERUNG

WOLFF LANDSCHAFTSPLANUNG
JUSTUS-KIEPE-STRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 95 31 0
FAX.: 05151 / 95 31 19

E-Mail: post@LA-wolff.de

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1. Anlass	4
1.2. Gesetzliche Grundlage	4
1.3. Methodik	5
2. Bestandserfassungen im Plangebiet	6
2.1. Darstellung des Untersuchungsraums/Eingriffsbereichs	6
Abb. 1: Übersichtsplan des Untersuchungsgebiets (ohne Maßstab)	7
2.2. Bestandserfassung	8
3. Mögliche Vorkommen artenschutzrelevanter Tierarten im Plangebiet	11
3.1. Vögel	11
3.2. Reptilien	12
4. Prognose artenschutzrechtlicher Tatbestände	12
4.1. Vorhaben und Wirkfaktoren	12
4.2. Betroffenheit planungsrelevanter Arten	13
4.3. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen	13
5. Zusammenfassung	14
6. Literatur	14
7. Anlage	14

1. Einleitung

1.1. Anlass

Auf dem derzeit als Parkplatz genutzten Grundstück westlich der Rathausallee in 53757 Sankt Augustin (zwischen Rathaus am Osten und Finanzamt / Rhein-Sieg-Gymnasium im Westen) plant die „Seniorenpark Sankt Augustin GmbH“, Schmalhorn 13, 29308 Winsen /Aller, die Errichtung eines Alten - und Pflegeheims sowie einer Wohnanlage für betreutes Wohnen.

Im Zuge dieser Bebauung des derzeit bereits überwiegend versiegelten Grundstücks sind die nationalen Vorschriften des gesetzlichen Artenschutzes zu beachten. Diese sind im Abschnitt 3 des Bundesnaturschutzgesetz in den §§ 44 ff beschrieben.

1.2. Gesetzliche Grundlage

Danach müssen die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen bzw. den nationalen Bestimmungen geprüft werden. Auf diese Weise stellt der gesetzliche Artenschutz einen zentralen Beitrag zur Sicherung der biologischen Vielfalt dar.

Dieser Sachverhalt ist in § 44, bzw. § 45 BNatSchG dargelegt und betrifft –kurz gefasst – folgenden Inhalt:

- § 44 Abs. 1
 - - Zugriffsverbote
- § 44 Abs. 5
 - gegebenenfalls Freistellung von den Verboten bei der Eingriffs- (§ 15) und Bauleitplanung (§ 18)
 - Ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten
 - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
- § 45 Abs. 7
 - Ausnahme von den Verboten
 - Bezug auf Art. 16 FFH-RL¹ und Art. 9 V-RL²

Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutz-Richtlinie. Durch diese gesetzlichen Grundlagen gehören nahezu alle einheimischen Säugetierarten mit Ausnahme der jagdbaren Arten und einiger „Problemarten“ (z.B. Nutria, Feldmaus) zu den besonders geschützten Tierarten. Ebenso sind alle Amphibien und Reptilien besonders geschützt. Auch die Wirbellosen sind bei den besonders geschützten Arten stark vertreten. Zusätzlich sind alle europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützt.

Alle genannten Arten komplett bei allen Planverfahren zu berücksichtigen, würde einen großen Aufwand bedeuten, der nicht unbedingt zielführend ist. Daher hat das Land Nordrhein-Westfalen durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz

1 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

2 Vogelschutz-Richtlinie

(LANUV) eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind. Bei den streng geschützten Arten wurden nur solche berücksichtigt, die seit dem Jahr 1990 mit rezenten, bodenständigen Vorkommen in Nordrhein-Westfalen vertreten sind. Im Fall von Durchzüglern oder Wintergästen kamen nur solche in Frage, die in Nordrhein-Westfalen regelmäßig auftreten. Zugleich wurden diejenigen Arten ausgeschlossen, die aktuell als verschollen oder ausgestorben gelten oder nur sporadisch als Zuwanderer oder Irrgäste vorkommen. Die europäischen Vogelarten wurden unter den Gesichtspunkten Schutzstatus, Vorkommen und Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen ausgewählt.

Die gemäß oben stehenden Kriterien ausgewählten Tierarten sind für Nordrhein-Westfalen als „**planungsrelevant**“ anzusehen. Zusätzlich wurde vom LANUV noch eine örtliche Zuordnung gemäß Messtischblättern und bezogen auf die jeweiligen Lebensraumtypen vorgenommen. Eine umfassende örtliche Kartierung der Tierartengruppen wurde im Rahmen dieses Fachbeitrages nicht durchgeführt.

1.3. Methodik

In der hier vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtliche geschützten Arten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-RL) erfüllt sind. Der Ablauf einer Artenschutzprüfung gliedert sich in drei Prüfschritte:

- **Prüfschritt 1: Vorprüfung**

Sind planungsrelevante Arten im Vorhabensbereich bekannt oder zu erwarten?

- **Prüfschritt 2: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände**

Bei welchen der vorkommenden planungsrelevanten Arten sind Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich? Dies geschieht im Rahmen einer Art-für-Art-Analyse. Wird prognostiziert, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können, kommt Prüfschritt 3 zum Tragen.

- **Prüfschritt 3: Ausnahmeverfahren nach § 45 BNatSchG**

Bei einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden in einem dritten Prüfschritt die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die für das Planungsgebiet zu ermittelnden Arten wurden die Angaben des dem Plangebiet räumlich zugeordneten Messtischblattes (MTB) 5209 „Sankt Augustin“ des LANUV³ ausgewertet.

Zur Einschätzung der gebietsspezifischen Artvorkommen erfolgte eine Potenzialanalyse, indem die bei einer Geländebegehung am 24.03.2015 erfassten Biotopstrukturen hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion betrachtet wurden. Im weiteren Prüfverfahren werden verbalargumentativ diejenigen Arten ausgeschlossen, für die im Plangebiet zentrale Lebensraumelemente fehlen und ggf. die verbleibenden, zu betrachtenden Arten zusammengestellt.

Zudem erfolgt im Rahmen der Vorprüfung eine Einschätzung der Wirkfaktoren des

3 LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW [HRSG.] (2014)

Vorhabens hinsichtlich der direkten Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten (erhebliche Störung, Verletzung, Tötung) sowie der nachhaltigen Beeinträchtigung auf die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang. Stellt sich heraus, dass sich durch das Vorhaben keine Auswirkungen ergeben bzw. dass keine planungsrelevanten Arten betroffen sind, so kann auf die Stufe 2 der Artenschutzprüfung verzichtet werden.

2. Bestandserfassungen im Plangebiet

2.1. Darstellung des Untersuchungsraums/Eingriffsbereichs

Das Untersuchungsgebiet, der Parkplatz mit umgebenden Gehölzstreifen, befindet sich zentral in der Stadt Sankt Augustin und hier wiederum im westlichen Bereich des Stadtteils Sankt Augustin-Ort. Sankt Augustin liegt im Verdichtungsraum Bonn südlich des Flusses Sieg (ca. 2 km Luftlinie) in der Siegniederung. Die Stadt wird im Nordosten von den Autobahnen 3 und 560 umrundet, westlich verläuft in Nord-Süd-Richtung die A 59.

An den Stadtteil Sankt Augustin-Ort schließt sich nordwestlich eine offene, intensiv genutzte Agrarlandschaft an, die im Schnitt als ca. 600 m breites Band die natürliche Begrenzung zu dem Stadtbezirk Menden bildet. In südwestlicher Richtung werden nach ca. 800 m die landwirtschaftlichen Flächen, überwiegend Ackernutzung, durch den Flugplatz Bonn-Hangelar begrenzt. An diesen schließt sich südlich der Stadtteil Hangelar an, der übergangslos in nordwestliche Richtung an die Stadtteile Sankt Augustin-Ort und Niederpleis übergeht. In 200m südlich befindet sich ein kleiner Waldbereich (ca. 3.000m²).

Der innerstädtische Bereich, in dem das Untersuchungsgebiet liegt, wird überwiegend gewerblich genutzt. Neben großen Einkaufsmärkten sind auch Schulen, Banken und Ämter ansässig. Nördlich des Untersuchungsgebietes befindet sich die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg.

Die langgezogene, sich nach Norden verjüngende Fläche des Parkplatzes liegt direkt an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, vierspurigen Rathausallee. Der Parkplatz selbst ist fast vollständig mit einer Schotterdecke befestigt, die Fahrgassen zwischen den Stellplatzreihen sind zusätzlich mit einer Betondecke befestigt. Westlich der Parkplatzfläche befindet sich auf einer ca. 5 m höher liegenden Fläche im nördlichen Bereich das Rhein-Sieg-Gymnasium und südlich daran anschließend das Finanzamt Sankt Augustin, getrennt durch eine Tiefgarage. Die zum Baugrundstück gehörende Böschung zwischen den höher gelegenen Nutzungen (Schule, Finanzamt, begrünte Tiefgarage) und dem auf dem Niveau der Rathausallee liegenden Parkplatz ist überwiegend mit Gehölzen bestanden. Der übrige Untersuchungsraum (Parkplatz) ist gehölzfrei und wird ausschließlich von Schotter- und Betonflächen eingenommen. Insgesamt nimmt der Schotterparkplatz rd. zwei Drittel der Grundstücksfläche ein, die gehölzbestandene Böschung mit den zum Grundstück gehörenden Grünflächen des „oberen“ Niveaus das verbleibende Drittel.

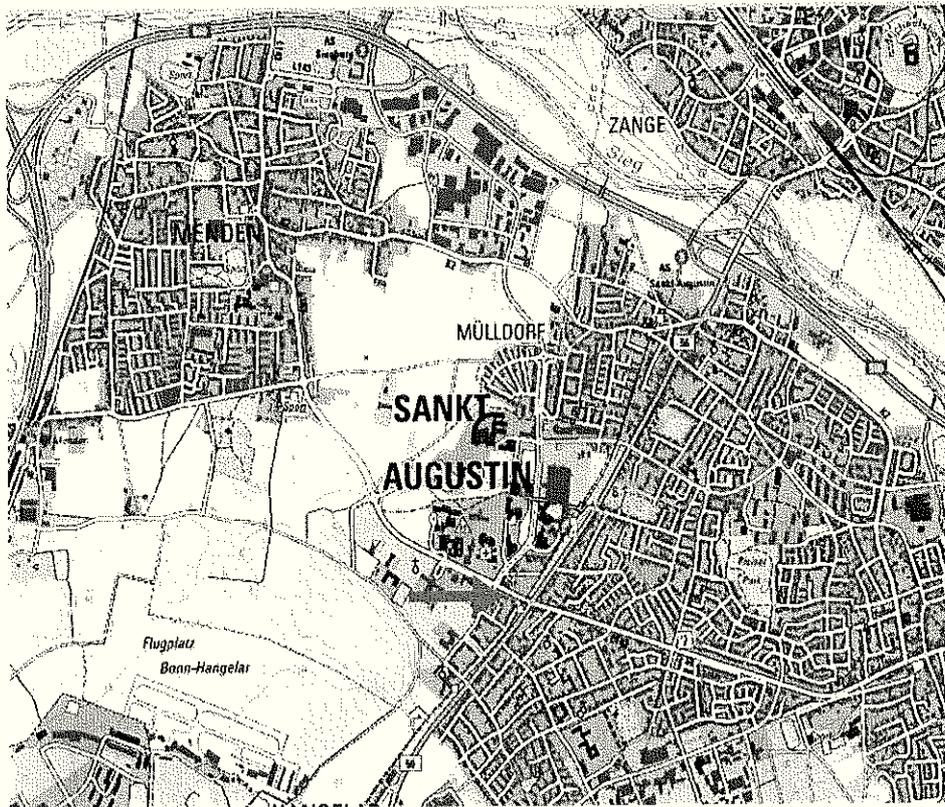


Abb. 1: Übersichtsplan des Untersuchungsgebietes (ohne Maßstab)
(Quelle: Geoportal NRW)

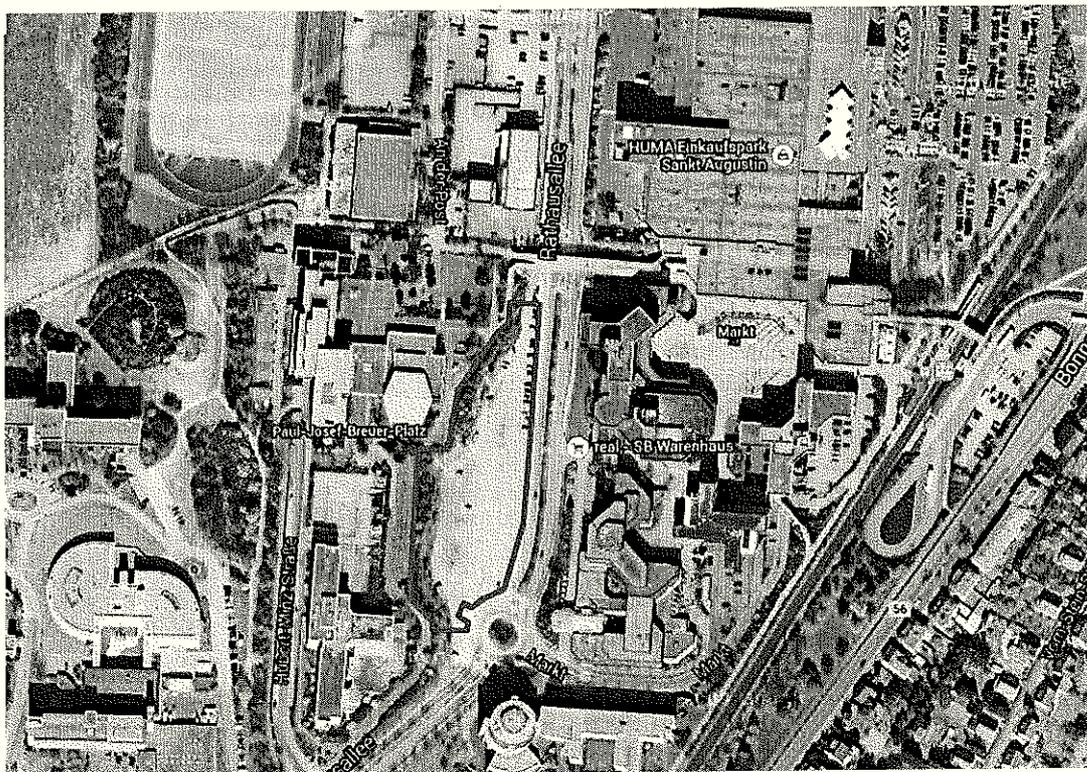


Abb. 2: Lage des Untersuchungsgebietes (rot umrandet)
(Quelle: Google maps)

2.2. Bestandserfassung

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen artenschutzrechtliche Vorprüfung soll nachfolgend festgestellt werden, ob von dem Vorhaben planungsrelevante besonders geschützte Arten betroffen sein könnten und ob weitere Prüfungsschritte als notwendig angesehen werden. Dies entspricht nach der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung“ (MKULNV & MBV 2010) der Stufe I einer Artenschutzprüfung (ASP). Zur Prüfung und Einschätzung der gebietsspezifischen Artenvorkommen wurden bei der Geländebegehung des Plangebietes im März 2015 die vorhandenen Strukturen (Gehölze) hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion betrachtet. Die Begehung des Grundstücks wurde von Herrn Andreas Bergmann, Dipl. Ing Umweltsicherung, Büro Wolff Landschaftsplanung, durchgeführt.

Die Gehölze wurden sowohl auf Nester bzw. Horste (Avifauna) untersucht sowie nach fledermausrelevanten Strukturen (Höhlenbäume) Ausschau gehalten. Gehölzfreie Böschungsabschnitte wurden im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen auf derartige Standorte angewiesene Arten (z.B. Reptilien, insb. Zauneidechse) in Augenschein genommen.

Die Ergebnisse dieser Begehung werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

2.2.1 Vegetation im Plangebiet

Auf dem geplanten Baugrundstück wurde bei der Begehung am 24.03.2015 der vorhandene Vegetationsbestand der Freiflächen intensiv in Augenschein genommen.

Vegetationsstrukturen sind nur auf der Böschung am westlichen Rand des Grundstücks vorhanden, die überwiegende Fläche des Grundstücks (ca. 67 %) ist als Parkplatzfläche für PKWs vollständig mit Schotter bzw. Beton befestigt. Auf dem beigefügten Lageplan M. 1:250 sind die vom Bauvorhaben betroffenen Gehölze verzeichnet.



Abb. 3: Von Birken dominierter lockerer Böschungsbewuchs

Der Böschungsbewuchs setzt sich fast ausschließlich aus Gehölzen zusammen, die sich hier im Zuge der natürlichen Sukzession durch Samenflug etc. angesiedelt haben. Lediglich in den westlichen Hangkopfbereichen sind angepflanzte Ziergehölze den Beständen beigefügt, die vermutlich im Zuge der Herrichtung der Grünflächen des Finanzamtes, der Tiefgarage und entlang der Fußwege östlich des Gymnasiums angepflanzt wurden.

Auf der Böschung dominieren lockere Bestände der Birke (*Betula pendula*), die z.T. aus Stockausschlag Stammumfänge von max. 80 cm erreichen. Überschlägig gezählt wurden auf dem Grundstück insg. rd. 100 Stämme, wobei Stangenholz bis 35 cm Stammumfang dominiert.

Neben der Birke kommen folgende Gehölzarten in den Grünflächen westlich des Parkplatzes vor (verbreitet vorkommende Arten **fett** gedruckt):

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hartriegel	<i>Cornus spec.</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus spec.</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

In den höher gelegenen westlichen Grünflächen dominieren folgende Gehölzarten:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hartriegel	<i>Cornus spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zwergmispel	<i>Cotoneaster spec.</i>
Zierquitte	<i>Chaenomeles japonica</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera spec.</i>
Mahonie	<i>Mahonia aquifolium</i>
Feuerdorn	<i>Pyracantha calleryana</i>

Abgesehen von insg. zwei, jeweils im Durchmesser ca. 25 – 35 cm großen (und damit für potentiell vorkommende planungsrelevante Vogelarten zu kleine) Vogelnestern in Baumkronen kleinkroniger Bäume/Sträucher (siehe nachfolgende Abbildung) konnten keine älteren Bäume oder Totholzbereiche festgestellt werden, die ggf. geeigneten Habitatstrukturen für geschützte Fledermaus- oder Vogelarten aufweisen könnten.



Abb. 4: Vogelnest in Baumkrone

Im „mittleren“ Abschnitt der Böschung (ca. zwischen geplantem APH und Betreutem Wohnen) bzw. in Höhe des Haupteingangs des Gymnasiums ist ein stärker süd- und damit sonnenexponierter Teilbereich der Böschung weitgehend gehölzfrei ausgebildet. Hier treten die anstehenden Kiese der Siegniederung zutage, die Bodendecke ist nur spärlich ausgeprägt. In diesem Bereich hat sich ein „Trampelpfad“ zwischen den für das Gymnasium reservierten PKW-Stellplätzen und dem Schuleingang etabliert.

Allgemein weisen die Böschungsbereiche eine starke Vermüllung auf, in den durch Gehölzen geschützten Lockersubstraten leben Kaninchen.

Parkplatz

Die Freiflächen des Parkplatzes selbst bieten keine Lebensraumstrukturen für geschützte Arten.

3. Mögliche Vorkommen artenschutzrelevanter Tierarten im Plangebiet

Für das Messtischblatt (MTB) 5209 „Sankt Augustin“ ergeben sich gemäß den Angaben auf den Internetseiten des LANUV folgende planungsrelevante Arten der Artengruppen Vögel und Reptilien, bezogen auf den vorkommenden Lebensraum:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken

3.1. Vögel

Die innerhalb des Untersuchungsgebietes vorkommenden Gehölzbestände können einigen Vogelarten als Lebensraum dienen. Dies kann als Nahrungs- oder Bruthabitat bzw. als Ruhestätte geschehen.

Anhand der Liste des LANUV wird für alle, das Messtischblatt 5209 „Sankt Augustin“ verzeichneten planungsrelevanten Vogelarten der Status im Planungsgebiet anhand einer Potenzialanalyse eingeschätzt. In Tabelle 3 werden die Vogelarten bezogen auf die vorhandenen Lebensraumtypen aufgelistet⁴

Tabelle 1 Vögel des MTB 5209 (LANUV 2015), FFH- Anhang IV Art, bzw. europäische Vogelart

Art	EZ NRW (atlantisch/kontinental)	Gefährdung RL NRW (2010)	Schutzstatus	Habitatpräferenz	Bemerkung	Status Gebiet
Habicht <i>Accipiter gentilis</i>	G ↓/G	V	§§	brütet in Baumhorsten in Waldbeständen und halboffener Landschaft	nicht im Siedlungsbereich	-
Sperber <i>Accipiter nisus</i>	G/G	*	§§	brütet in Baumhorsten (Stangenholz) in Waldbeständen und halboffener Landschaft	kein entsprechender Lebensraum	-
Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>	G/G	*	§§	brütet in Baumhorsten in Waldbeständen und in halboffener Landschaft	nicht im Siedlungsbereich	-
Schwarzkehlchen <i>Saxicola rubicola</i>	U↑/G	3S	§	brütet in kleinen Vertiefungen am Boden, magere Offenlandbereiche	keine entsprechenden Biotopstrukturen	-
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	G/G	VS	§§	nutzt Nester in Nischen anderer Arten, halboffene Kulturlandschaft	keine Nester vorhanden	-
Feldschwirl <i>Locustella naevia</i>	U/ U	3	§	brütet in strukturreichen, halboffenen Landschaften, bevorzugt Hochstauden- / Röhricht-/ Gebüsch-Komplexe	keine entsprechenden Biotopstrukturen	-
Waldkauz <i>Strix aluco</i>	G/G	*	§	brütet in Baumhöhlen und Nistkästen, in lichten Altholzbeständen und halboffener Landschaft	keine entsprechenden Biotopstrukturen	-

⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz [Hrsg.] (2014)

Erläuterung:

EZ: Erhaltungszustand NRW (atlantisch/kontinental):

G = günstig; U = unzureichend; S = schlecht; ↓ = Tendenz

Gefährdung:

R durch extreme Seltenheit gefährdet

3 gefährdet

2 stark gefährdet

V Vorwarnliste

* nicht gefährdet

Schutzstatus:

§ besonders geschützt nach BNatschG

§§ streng geschützt nach BNatschG

Status im Gebiet:

-kein Vorkommen

(V): potenzielles Vorkommen

V : Vorkommen

3.2. Reptilien

Im Plangebiet befinden sich im mittleren Abschnitt der Böschung in stark eingeschränktem Umfang potentiell geeignete Biotopstrukturen (überwiegend offene Lebensräume mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, Gehölzen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren, bevorzugt Standorte mit lockeren, sandigen Substraten und einer ausreichenden Bodenfeuchte), die den Habitatansprüchen der für das MTB 5209⁵ planungsrelevanten Art Zauneidechse (*Lacerta agilis*) genügen.

Gegen ein Vorkommen dieser Art im Plangebiet sprechen folgende Umstände:

- nur kleinstflächiges Vorkommen unbeschatteter, gehölzfreier Lebensräume
- völlig isolierte Lage der potentiell geeigneten Fläche im dicht bebauten und intensiv genutzten Kernstadtgebiet von St. Augustin ohne jegliche räumliche Anbindung an weitere potentielle Verbreitungsgebiete / Kontaktflächen
- erhebliche Störung durch Fußgänger, die diesen gehölzfreien Abschnitt als „Trampelpfad“ zur Schule nutzen

Angesichts des frühen Zeitpunktes der Begehung im Jahr kann aufgrund des fehlenden Nachweises der Art im Plangebiet zwar kein 100%iger Ausschluss eines Vorkommens erfolgen, jedoch sind nach Rücksprache mit dem Büro für Natur- und Umweltschutz (BNU) der Stadt St. Augustin langjährig keine Meldung über Vorkommen dieser Art im weiteren Umkreis (Innenstadt) bekannt und die nächsten bekannten Vorkommen befinden sich mit großem Abstand außerhalb der dicht besiedelten Kernstadtbereiche.

Es ist davon auszugehen, dass der hier betrachtete Standort zwar eine potentielle Eignung aufweist, dass aber aufgrund seiner Kleinflächigkeit und insb. der permanenten und seit langem bestehenden Störung durch den Menschen weder von einem aktuellen noch von einem zukünftigen Vorkommen der Art ausgegangen werden kann.

4. Prognose artenschutzrechtlicher Tatbestände

4.1. Vorhaben und Wirkfaktoren

Im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung werden die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkfaktoren bzw. Wirkprozesse der geplanten Umsetzung des Bauvorhabens und ihre Wirkungsweise auf verschiedene Tiergruppen dargestellt. Folgende Wirkfaktoren des Vorhabens können möglicherweise zu Beeinträchtigungen der Tier und Pflanzenwelt führen:

⁵ LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW [HRSG.] (2014)

Baubedingte Wirkfaktoren/-prozesse:

- Temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubemissionen während der Neubauphase
- Fällung von Bäumen/Gehölzen im Zuge der Baufeldfreimachung
- Inanspruchnahme von Flächen in der Bauphase

Anlagebedingte Wirkfaktoren/-prozesse:

- Biotopverlust, bzw. Biotopentwertung durch Strukturveränderung (Gehölzverluste, Abtrag von Böschungen)

Betriebsbedingte Wirkfaktoren/-prozesse

- Störung der Restbestände durch Grünflächennutzung zu Erholungszwecken

4.2. Betroffenheit planungsrelevanter Arten**Vögel**

Alle europäischen Brutvogelarten sind besonders geschützt. Eine Betroffenheit streng geschützter Arten und Arten des Anhang I der VS-Richtlinie ist nicht zu erwarten. Sonstige, nicht in der Liste des LANUV (vgl. Tabelle 3 Vögel des MTB 4508) auftauchende, aber dennoch vorhandene Brutvögel, wie zum Beispiel die Palette der vor Ort bei der Begehung angetroffenen klassischen Singvogelarten Amsel, Buchfink, Blau- und Kohlmeise, Zilpzalp, Rotkehlchen finden durch ihre Anpassungsfähigkeit in der näheren Umgebung und den im Zuge des Bauvorhabens zu erhaltenden und der neu entstehenden Vegetationsbestände geeignete Habitatstrukturen.

4.3. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen**Fauna**

Um den Vorschriften des § 44 Abs.1 BNatSchG zu entsprechen und eine Tötung europäischer Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, dürfen Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist kurz vorher der Gehölzbestand auf Brutvorkommen durch eine ornithologisch fachkundige Person zu überprüfen. In diesem Fall ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen.

Erhaltung von Gehölzbeständen

Teile des Böschungsbewuchses können im Zuge der geplanten Bebauung erhalten werden: Während durch den geplanten Bau einer Tiefgarage auf dem Grundstück des Betreuten Wohnens sämtliche Vegetationsbestände bis an die Grundstücksgrenze heran entfernt werden müssen, können im Bereich der Freiflächen des geplanten Alten- und Pflegeheims weite Abschnitte der gehölzbestandenen Böschung sowie die oben genannten gehölzfreien Teilflächen erhalten und in das Grünkonzept der nachfolgenden Nutzung integriert werden. Im Bereich des geplanten Gebäudes und der südlich daran angrenzenden Stellplatzanlage müssen die unteren Hangbereiche gerodet und zum Bau von Stützwänden abgetragen werden, die oberen Hangbereiche sollen jedoch zum Erhalt der vorhandenen Eingrünung erhalten bleiben.

5. Zusammenfassung

Nach abschließender Artenschutzprüfung (Stufe 1: Vorprüfung) ist festzustellen, dass mit dem geplanten Vorhaben unter Beachtung der in Kapitel 4.3 genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände verbunden sind. Störungen lokal vorhandener Populationen sind nicht zu erwarten.

Eine Durchführung der Artenschutzprüfung Stufe 2 (Art-für- Art-Betrachtung) und 3 (Prüfung des Vorliegens der Ausnahmevoraussetzung /Beantragung einer Ausnahmeregelung) ist nach aktuellem Stand nicht erforderlich.

6. Literatur

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW [HRSG.] (2015):

Messtischblätter NRW.- <<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>>.

MKULNV & MBV (2010):

Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben.- Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz [Hrsg.] .- <http://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/Arbeitshilfen/handlungsempfehlung_artenschutz_bauen.pdf>, abgerufen am 13.10.2014.

BNatschG (2010):

Bundesnaturschutzgesetz: vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013

7. Anlage

Bestands-Konfliktplan Maßstab 1:250

**Bestandsermittlung Gehölze /
Antrag auf Erteilung einer
Ausnahmegenehmigung nach der
Baumschutzsatzung der Stadt St. Augustin**

für das Bauvorhaben

**„Errichtung eines Alten - und Pflegeheims sowie einer Wohnanlage für
betreutes Wohnen“**

an der Rathausallee in 53757 Sankt Augustin

Aufgestellt im Auftrag der

Seniorenpark Sankt Augustin GmbH
Ein Unternehmen der Lindhorst - Gruppe
Schmalhorn 13
29308 Winsen (Aller)

Hameln, den 14.04.2015

Bearbeiter:

ANDREAS BERGMANN, DIPL.- ING. UMWELTSICHERUNG



Wolff Landschaftsplanung
Dipl. Ing. Andreas Bergmann
Justus-Kiepe-Straße 1
31785 Hameln
Tel: 05151/95310
Fax: 05151/9531-19
e-mail: post@LA-wolff.de

1 Anlass / Bauvorhaben

Auf einem Grundstück westlich der Rathausallee in St. Augustin in Höhe des Rathauses östlich der Allee und des Rhein-Sieg-Gymnasiums westlich der Allee, das derzeit überwiegend als Parkplatz genutzt wird, plant die Seniorenpark Sankt Augustin GmbH die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims sowie einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen.

Zu diesem Zweck muss in den überwiegenden Teilbereichen der auf der Böschung am westlichen Rand des Grundstücks vorhandene Gehölzbestand entfernt werden.

2 Bestand ¹

Die langgezogene, sich nach Norden verjüngende Fläche des Parkplatzes liegt direkt an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, vierspurigen Rathausallee. Der Parkplatz selbst ist fast vollständig mit einer Schotterdecke befestigt, die Fahrgassen zwischen den Stellplatzreihen sind zusätzlich mit einer Betondecke befestigt. Westlich der Parkplatzfläche befindet sich auf einer ca. 5 m höher liegenden Fläche im nördlichen Bereich das Rhein-Sieg-Gymnasium und südlich daran anschließend das Finanzamt Sankt Augustin, getrennt durch eine Tiefgarage.

Die zum Baugrundstück gehörende Böschung zwischen den höher gelegenen Nutzungen (Schule, Finanzamt, begrünte Tiefgarage) und dem auf dem Niveau der Rathausallee liegenden Parkplatz ist überwiegend mit Gehölzen bestanden.

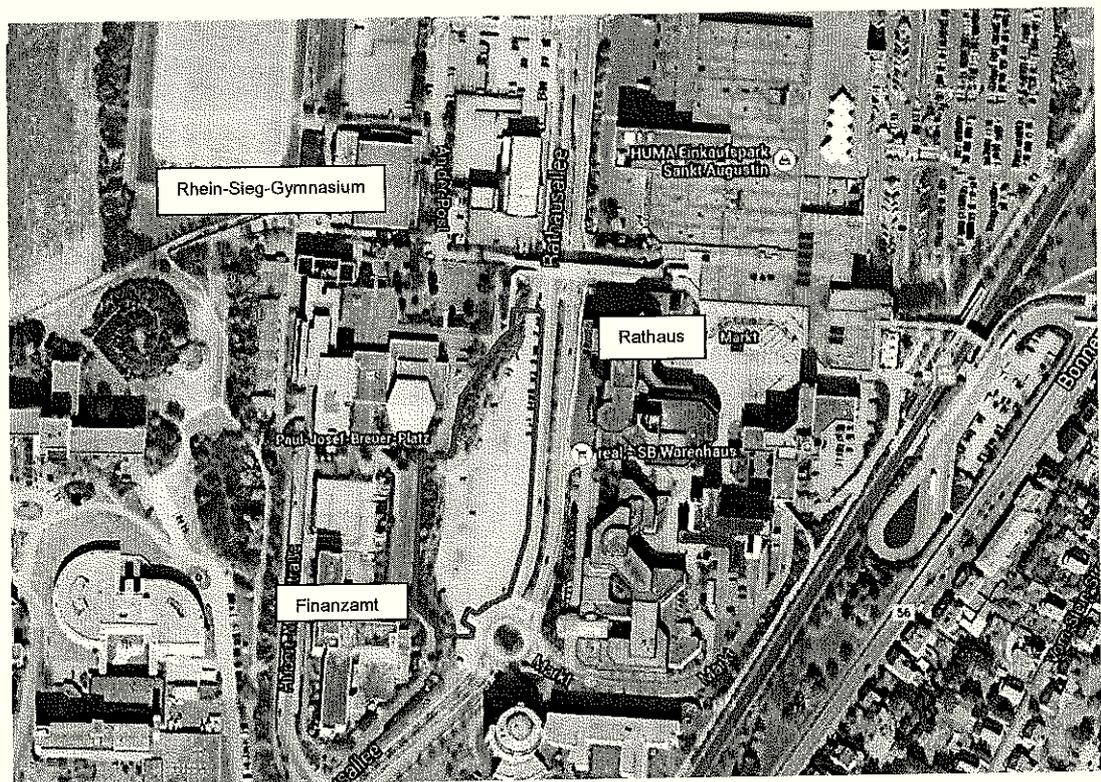


Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes (rot umrandet)
(Quelle: Google maps)

¹ siehe auch beigefügten Bestandsplan mit gekennzeichneten entfallenden Bäumen und Gehölzstrukturen

Auf dem geplanten Baugrundstück wurde bei der Begehung am 24.03.2015 der vorhandene Vegetationsbestand der Freiflächen in Augenschein genommen.

Vegetationsstrukturen sind nur auf der Böschung am westlichen Rand des Grundstücks vorhanden, die überwiegende Fläche des Grundstücks (ca. 67 %) ist als Parkplatzfläche für PKWs vollständig mit Schotter bzw. Beton befestigt. Auf dem beigefügten Lageplan M. 1:250 sind die auf dem Baugrundstück und seiner Nachbarschaft vorkommenden Gehölze verzeichnet.



Abb. 2: Von Birken dominierter lockerer Böschungsbewuchs

Der Böschungsbewuchs setzt sich fast ausschließlich aus Gehölzen zusammen, die sich hier im Zuge der natürlichen Sukzession durch Samenflug etc. angesiedelt haben. Lediglich in den westlichen Hangkopfbereichen sind angepflanzte Ziergehölze den Beständen beigefügt, die vermutlich im Zuge der Herrichtung der Grünflächen des Finanzamtes, der Tiefgarage und entlang der Fußwege östlich des Gymnasiums angepflanzt wurden.

Auf der Böschung dominieren lockere Bestände der Birke (*Betula pendula*), die z.T. aus Stockausschlag Stammumfänge von max. 80 cm erreichen. Überschlägig gezähnt wurden auf dem Grundstück insg. rd. 100 Stämme, wobei Stangenholz bis 35 cm Stammumfang dominiert.

Neben der Birke kommen folgende Gehölzarten in den Grünflächen westlich des Parkplatzes vor (verbreitet vorkommende Arten **fett** gedruckt):

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hartriegel	<i>Cornus spec.</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus spec.</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

In den höher gelegenen westlichen Grünflächen (Bereich Tiefgarage, Grünflächen zum Rhein-Sieg-Gymnasium) dominieren folgende, vermutlich überwiegend angepflanzten Gehölzarten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hartriegel	Cornus spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Zwergmispel	Cotoneaster spec.
Zierquitte	Chaenomeles japonica
Stechpalme	Ilex aquifolium
Heckenkirsche	Lonicera spec.
Mahonie	Mahonia aquifolium
Feuerdorn	Pyracantha calleryana

Im „mittleren“ Abschnitt der Böschung (ca. zwischen geplantem APH und Betreutem Wohnen) bzw. in Höhe des Haupteingangs des Gymnasiums ist ein stärker süd- und damit sonnenexponierter Teilbereich der Böschung weitgehend gehölzfrei ausgebildet. Hier treten die anstehenden Kiese der Siegniederung zutage, die Bodendecke ist nur spärlich ausgeprägt. In diesem Bereich hat sich ein „Trampelpfad“ zwischen den für das Gymnasium reservierten PKW-Stellplätzen und dem Schuleingang etabliert.

Allgemein weisen die Böschungsbereiche eine starke Vermüllung auf, in den durch Gehölzen geschützten Lockersubstraten leben Kaninchen.



Abb. 3



Abb. 4

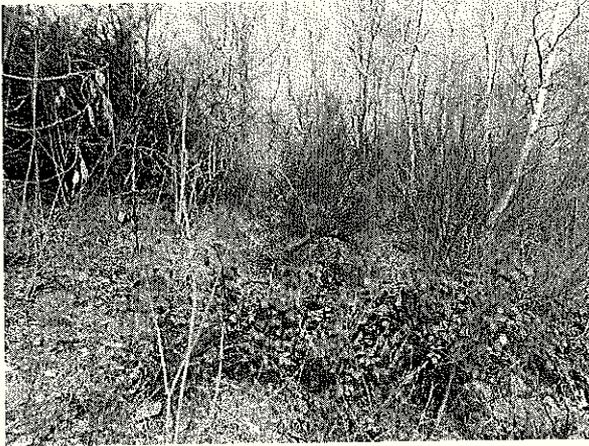


Abb. 5

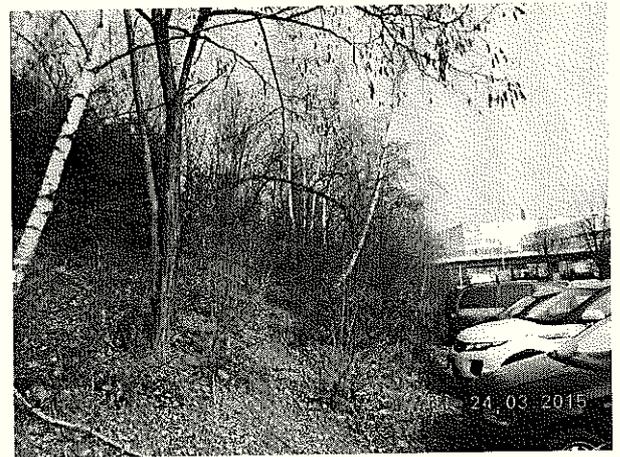


Abb. 6



Abb. 7



Abb. 8

- Abb. 3: Gehölzbestand entlang der Grenze zum Gymnasium (hier: Feuertorn)
Abb. 4: Schotterweg und Gehölzbestand im nordwestl. Bereich des Grundstücks
Abb. 5: typischer Böschungsbewuchs mit Birke, Brombeere und Ginster
Abb. 6: lichter Gehölzbestand auf Böschung mit Robinie, Birke und Brombeere
Abb. 7: Gehölzfreier Abschnitt der Böschung
Abb. 8: Gehölzbestand entlang der Kante der Tiefgarage

3 Konflikte mit der Baumschutzsatzung

Lt. Baumschutzsatzung der Stadt St. Augustin (in Kraft getreten am 01.01.2002) sind Laubbäume und Eiben ab einem Stammumfang von 100 cm, Nadelbäume ab einem Stammumfang von 150 cm, jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, geschützt.

Gemäß örtlicher Erfassung sind demnach vier geschützte Laubbäume zu roden. Die z.T. mehrstämmig als Stockausschlag austreibenden Birken im Böschungsbereich werden dabei insgesamt als nicht der Baumschutzsatzung unterliegend bewertet, auch wenn vereinzelt mehrstämmige Gruppen die Anforderungen an eine Unterschutzstellung lt. Baumschutzsatzung erfüllen würden (Summe der Umfänge der Einzelstämme > 100 cm, min. ein Stamm mit Mindestumfang von 40 cm). Der Schutz einzelner Ruderalgehölze einer mehr oder wenig gesamtheitlich mit angesamten Gehölzen bewachsenen Böschung ist sicherlich nicht dem Schutzgegenstand der Baumschutzsatzung zuzuordnen, zumal das Gros der Bäume die Anforderungen an eine Unterschutzstellung nicht erfüllen.

Nachfolgend werden die im Zuge des Bauvorhabens zu fällenden Bäume dargestellt, die dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt St. Augustin unterliegen.

1. Betroffen durch den geplanten Neubau der Tiefgarage im Zuge des Bauvorhabens „Betreutes Wohnen“ in der nordwestlichen Grundstücksecke:

1 Feld-Ahorn (Acer campestre), Stammumfang 110 cm, Kronendurchmesser 6 m
 1 Feld-Ahorn (Acer campestre), Stammumfang 90+90 cm, Kronendurchmesser 7 m
 1 Hainbuche (Carpinus betulus), Stammumfang 100 cm, Kronendurchmesser 5 m

2. Betroffen durch die geplante barrierefreie Wegeanbindung des Altenpflegeheims an die höherliegenden öffentlichen Flächen:

1 Feld-Ahorn (Acer campestre) mehrstämmig, Stammumfang 3 x 50 cm, Kronendurchmesser 6 m

4 Erforderliche Ersatzpflanzungen

Gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt St. Augustin sind im Falle der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung Ersatzpflanzungen in Relation zum jeweiligen Stammumfang der zu rodenden Bäume erforderlich. Folgende Vorgaben werden in der Baumschutzsatzung genannt:

Stammumfang cm	Ersatzpflanzung Stck.
100-150 cm	1
150- 250 cm	2
250-350 cm	3

Weitere Vorgaben der Baumschutzsatzung für die Ersatzpflanzungen sind:

- Verwendung von dreimal verpflanzter Ware
- Stammumfang min. 18 cm in 1 m Höhe
- Baum derselben oder einer gleichwertigen Art

Zusammenfassend ergibt sich aus dieser Vorgabe und der Aufstellung der zu rodenden Bäume folgender Umfang an Ersatzanpflanzungen:

5 Stück neu anzupflanzende Laubbäume Feld-Ahorn und/oder Hainbuche

5 Begründung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung

Die **Seniorenpark Sankt Augustin GmbH** beabsichtigt, auf dem Grundstück an der Rathausallee ein Alten- und Pflegeheim und eine Anlage für Betreutes Wohnen zu realisieren. Städtebaulich wird hierdurch im Vergleich zu der derzeit vorhandenen unstrukturierten Parkplatzfläche ein innerstädtischer Lückenschluss erzielt.

Die innerörtliche Bebauung einer bereits stark anthropogen überprägten Fläche ist vor dem Hintergrund des Landschaftsverbrauchs einer Ausbreitung der Siedlungsfläche in der „freien Landschaft“ vorzuziehen.

Zudem entstehen im Zuge der Neubebauung in größerem Umfang Grünflächen mit zahlreichen Neuanpflanzungen von Laubbäumen. Die derzeit vorhandenen, stark befestigten Flächen werden im Bereich geplanter Grünflächen entsiegelt und stehen dem Naturhaushalt wieder zu Verfügung (siehe schraffierte Flächen in beigefügtem Lageplan). Neu angepflanzte Bäume gliedern das Stadtbild und ersetzen die durch die Rodung verlorengehenden Funktionen und Werte der Siedlungsgehölze für den Naturhaushalt.

6 Geplante Ersatzpflanzung

Die zuvor genannten 4 Laubbäume fallen unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt St. Augustin, so dass für deren Fällung hiermit eine Ausnahmegenehmigung beantragt wird und ein entsprechender Ersatz von insg. fünf Bäumen zu leisten ist.

Die in dem beigefügten Lageplan dargestellte zukünftige Freiflächengestaltung beinhaltet zahlreiche Neuanpflanzungen von Laubbäumen auf den beiden Baugrundstücken, u.a. eine neue Baumreihe entlang der Rathausallee (ca. 25 Bäume) sowie eine Allee zwischen den Grundstücken Altenpflegeheim und Betreutes Wohnen (ca. 14 Bäume); insgesamt kann von mit einer Anpflanzung und insgesamt ca. 50 Bäumen im Zuge der Neubebauung ausgegangen werden. Die Anforderungen an die Ersatzpflanzungen im Hinblick auf die Artenauswahl und die Pflanzqualität wird in hinreichender Qualität gewährleistet.

Die geplante Neugestaltung der Freiflächen durch Baumpflanzungen ist somit geeignet, den Bedarf der lt. Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzanpflanzungen auf dem Baugrundstück abzudecken.

aufgestellt:

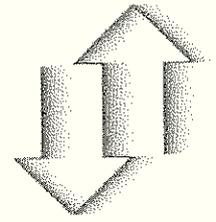
Hameln, den 14.04.2015



(Unterschrift)

Andreas Bergmann, Dipl. Ing. Umweltsicherung
Wolff Landschaftsplanung

Anlage: Lageplan mit Darstellung der vorhandenen, der zu entfernenden Bäume und der geplanten Ersatzanpflanzungen



Dr. Meinecke & Schmidt

Partnerschaftsgesellschaft

**Ingenieurgeologie
Hydrogeologie
Umweltmanagement**

E-Mail: info@meinecke-schmidt.de
Internet: www.meinecke-schmidt.de

Bahnhofstraße 18
45701 Herten-Westerholt
Telefon: (0209) 357428
Fax: (0209) 357432

6. August 2015

Projekt Nr. 152132-1

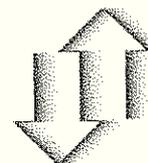
Bearbeitung: Dipl. Geol. C. Schmidt

**Neubau eines Alten- und Pflegeheimes
Rathausallee, Sankt Augustin**

Baugrunduntersuchung

Auftraggeber:
Aureus Holding GmbH
Schmalhorn 13
29308 Winsen (Aller)

— 189 —

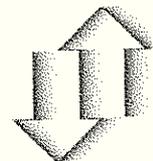


Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Vorbemerkungen	3
2 Durchgeführte Untersuchungen	4
3 Örtliche Verhältnisse	6
4 Auswertung der Untersuchungsergebnisse	8
5 Beurteilung	11
6 Hinweise und Empfehlungen für die Bauausführung	14

Anlagen

- 1 Lageplan
- 2 Profilschnitte
- 3 Schichtenverzeichnisse
- 4 Fundamentdiagramme
- 5 Kornverteilung



1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung

Die Aureus Holding GmbH plant den Neubau eines Alten- und Pflegeheimes auf einem Grundstück an der Rathausallee in Sankt Augustin (s. Lageplan, Anlage 1).

Zur Erkundung der vorliegenden Boden- und Grundwasserverhältnisse und deren Bewertung aus bodenmechanischer Sicht waren Untersuchungen des Untergrundes erforderlich.

Gleichfalls sollten Untersuchungen zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchgeführt werden.

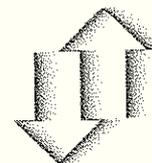
Die Aureus Holding GmbH beauftragte die Dr. Meinecke & Schmidt Partnerschaftsgesellschaft am 07.07.2015, die erforderlichen Untersuchungen durchzuführen und die Ergebnisse in einem Gutachten darzustellen.

1.2 Bauvorhaben

Auf dem Grundstück soll ein L-förmiges Alten- und Pflegeheim errichtet werden (s. Anlage 1). Die Nord-Süd-Erstreckung beträgt rd. 55 m, im Süden erstreckt sein ein Ost-West gerichteter Flügel über rd. 30 m. Das Gebäude wird 3-geschossig und nicht unterkellert.

Nördlich des Pflegeheimes ist ein weiteres Gebäude (Wohnanlage betreutes Wohnen) geplant. Dieses überdeckt einen Grundriss von rd. 38 x 17 m und wird mit einer Tiefgarage unterkellert. Die Tiefgarage reicht über den Grundriss des Gebäudes heraus.

Die OKFF ist für das Erdgeschoss des Altenpflegeheims bei 61,30 m ü.NN vorgesehen, für die Wohnanlage bei 61,50 m ü.NN.



1.3 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden für die Ausarbeitung des vorliegenden Gutachtens verwendet:

- (1) Lageplan 1:500, plan- & bauwerk, Winsen/Aller
- (2) Grundrisse und Schnitte 1:100, plan- & bauwerk, Winsen/Aller (Entwurfsplanung 24.07.2015)
- (3) Geologische Karte 1:100.000, Blatt C 5506 Bonn (Krefeld 1987)
- (4) DIN-Taschenbücher 36 und 113 (Berlin 2008/2009)
- (5) Richtlinien für die Standardisierung des Straßenoberbaus (RStO 12)
- (6) Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau (ZTVE-StB 09)
- (7) Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.- Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Hennef 2002)

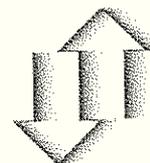
2 Durchgeführte Untersuchungen

Zwischen dem 17.07. und 21.07.2015 wurden im Untersuchungsbereich insgesamt 25 Rammkernsondierungen (RKS 1 – 25; Durchmesser 36 – 50 mm) angesetzt und bis in Tiefen von 3 m im Bereich nicht überbauter Flächen bzw. 7 m im Bereich der geplanten Gebäude gebohrt.

Aus den Sondierbohrungen wurden meterweise bzw. bei Schichtwechseln Bodenproben entnommen und in 0,5 l Probengefäße gefüllt. Die Proben werden 6 Monate lang aufbewahrt. Bei der Probenbezeichnung kennzeichnet die erste Ziffer die Nummer der Rammkernsondierung, die zweite Ziffer die fortlaufende Nummer der Probe in der Sondierung.

Im Bereich asphaltierter Flächen wurden Kernbohrungen, Durchmesser 60 mm, angesetzt und Bohrkerne des Asphalts entnommen.

Um zusätzliche Angaben über die Tragfähigkeit des Untergrundes zu erhalten, wurden 25 weitere Sondierungen mit der schweren Rammsonde (SRS 1 – 25, DPH n. DIN EN



BV Rathausallee, Sankt Augustin
Baugrunduntersuchung
152132-1

Dr. Meinecke & Schmidt
Partnerschaftsgesellschaft

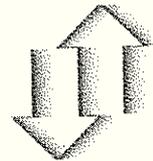
ISO 22476) ebenfalls bis in Tiefen von 3,0 bzw. 7,0 m u. Gelände abgeteuft. Die Ansatzpunkte lagen jeweils neben denen der Rammkernsondierungen.

Bei den Rammsondierungen wird die Schlagzahl n_{10} gemessen, die benötigt wird, um die Rammsonde (Spitzenquerschnitt 10 cm^2) 10 cm in den Untergrund einzutreiben. Aufgrund der hohen Festigkeit der angetroffenen Bodenschichten mussten die Sondierungen mit der schweren Rammsonde ausgeführt werden. Mit der leichten oder mittelschweren Rammsonde wäre kein Sondierfortschritt möglich gewesen.

An einer Mischprobe aus den gewachsenen Böden im Bereich der nicht überbauten Flächen (RKS 1 – 3, 10 und 11; M 1) wurde zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit die Kornverteilung gemäß DIN 18123 untersucht. Die Körnungslinie ist als Anlage 5 beigelegt.

In Anlage 1 (Lageplan) sind die Sondieransatzpunkte dargestellt. Die Sondierprofile und Schichtenverzeichnisse sind als Anlage 2 und 3 beigelegt.

Die Ansatzpunkte wurden nach der Lage und Höhe eingemessen. Als Höhenbezugspunkt diente ein Straßeneinlauf auf der östlich verlaufenden Rathausallee, dessen Höhe im Lageplan (1) mit 61,07 m ü.NN angegeben ist.



3 Örtliche Verhältnisse

3.1 Topographie

Das Grundstück erstreckt sich über rd. 150 m in Nord-Süd- und 35 – 55 m in Ost-West-Richtung. Der Großteil wird derzeit als Parkplatz genutzt und ist mit einem Gemisch aus Schotter, Kies und Sand sowie in Teilbereichen (Fahrstreifen) mit Asphalt befestigt. Am Westrand verläuft eine Böschung zu den höher liegenden, angrenzenden Grundstücken.

Östlich und südlich des Grundstückes verläuft die Rathausallee. Nach Westen und Norden grenzen Grundstücke des Finanzamtes und einer Schule an.

Die Geländeoberfläche liegt im Parkplatzbereich \pm horizontal bei rd. 60,9 – 61,3 m ü.NN. Oberhalb der Böschung liegt die Geländeoberfläche rd. 5,5 m höher bei 65,6 – 65,7 m ü.NN.

3.2 Geologie, Bodenaufbau und Hydrogeologie

Aus geologischer Sicht liegt das Untersuchungsgebiet im Süden der Niederrheinischen Bucht. Nach den Kartenangaben (3) bilden quartäre Sedimente (Auen- und Terrassenablagerungen) den Untergrund.

Bei den Felduntersuchungen wurde folgender Bodenaufbau in Oberflächennähe (bis 7 m u. Gelände) ermittelt:

Auffüllungen

a) Parkplatzbereich

- Mächtigkeit: 0,2 – 1,1 m; Basis 60,3 – 60,8 m ü.NN
- Zusammensetzung: RKS 1, 6, 7, 8, 14, 15, 18, 20: 6 – 9 cm Asphalt;
 Hierunter sowie an den übrigen Bohrpunkten Kies und Sand;
 z.T. schwach schluffig, mit geringen Beimengungen von
 Schotter, Split oder Ziegeln
- Lagerung: mitteldicht – dicht
- Bodenfeuchte: erdfeucht



b) oberhalb der Böschung

- Mächtigkeit: 0,4 – 1,2 m; Basis 64,4 – 65,3 m ü.NN
- Zusammensetzung: Kies und Sand, schluffig; Top mit Mutterboden, bei RKS 24 mit PVC-Folie
- Lagerung: mitteldicht – dicht
- Bodenfeuchte: erdfeucht

Quartäre Lockergesteine:

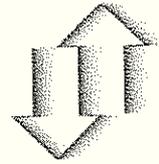
Terrassenkies und -sand

- Mächtigkeit: > 7 m
- Zusammensetzung: Kies und Sand, z.T. mit schluffigen Lagen
- Lagerung: mitteldicht – dicht
- Bodenfeuchte: erdfeucht

Im Untersuchungsgebiet wurden gleichmäßige Bodenverhältnisse angetroffen. Der Untergrund ist durch die Kies-Sande der Niederterrasse des Rheins geprägt. Oberflächennah sind diese im Zuge der Parkplatzerrichtung zum Teil mit Schotter oder Ziegeln vermengt, im Böschungsbereich wurden oberflächennah auch geringe humose Anteile angetroffen.

Im Bereich eines Fahrweges im Osten des Parkplatzes ist eine 6 – 9 cm mächtige Asphaltdecke vorhanden. Auch hier dienen die Kies-Sande als Tragschichten.

Grundwasser wurde nicht angetroffen. In einer 250 m westlich gelegenen Grundwassermessstelle liegen die Höchststände nach Angaben des Internetportals uvo.nrw bei Höhen um 50 – 52 m ü.NN. Für das Untersuchungsgebiet können diese Werte übernommen werden. Die höchsten Grundwasserstände liegen somit rd. 9 m unterhalb der heutigen Geländeoberfläche im Parkplatzbereich.



4 Auswertung der Untersuchungsergebnisse

4.1 Bodenmechanische Kennwerte

In der folgenden Tabelle 1 sind für die angetroffenen Bodenarten die Bodengruppen, die Bodenklassen und die Frostempfindlichkeit angegeben.

Schicht	Bodengruppe DIN 18 196	Bodenklasse DIN 18 300	Frostempfindlichkeit ZTVE -StB 09
Auffüllungen	GW, GU, SW/ (OH)	3/ (1)	F 1/(F3): nicht/(sehr) frostempfindlich
Kies-Sand	GW, GU	3	F 1 – F 2: nicht – gering frostempfind- lich

*Bodenklassen: 1 Oberboden; 2 fließende Bodenarten; 3 leicht lösbare Bodenarten; 4 mittelschwer lös-
bare Bodenarten; 5 schwer lösbare Bodenarten; 6 leicht lösbarer Fels; 7 schwer lösbarer Fels*

Tabelle 1: Bodengruppen, -klassen und Frostempfindlichkeit

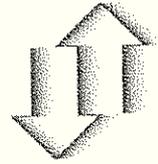
Die untergeordnet vorhandenen humosen Böden sind sehr frostempfindlich, die übrigen Auffüllungen und gewachsenen Böden in der Regel nicht frostempfindlich. Nur bei lagenweise auftretenden, höheren Feinkornanteilen ist die Frostsicherheit eingeschränkt.

Die bodenmechanischen Kennwerte der erkundeten Bodenschichten werden nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen und vorliegenden Erfahrungswerten in Tabelle 2 zusammengefasst:

Schicht	Wichte erdf. γ_f [kN/m ³]	Wi. u. Wasser γ_w [kN/m ³]	Reibungsw. φ' [°]	Kohäsion c' [kN/m ²]	Steifemodul E_s [MN/m ²]
Auffüllungen	20 – 21	10 – 11	30 – 35	0 – 5	20 – 80
Kies-Sand	20 – 22	10 – 12	35 – 37,5	0 – 2	70 – 120

Tabelle 2: Bodenmechanische Kennwerte

Die humosen Böden sind wegen ihres untergeordneten Auftretens nicht in Tabelle 2 aufgeführt.



4.2 Beurteilung der Festigkeit der Böden

Aus dem Vergleich der Schichtenprofile mit den Ergebnissen der Rammsondierungen können qualitative Angaben zur Festigkeit und somit indirekt zur Tragfähigkeit der untersuchten Böden getroffen werden. Hierzu werden die Schlagzahlen in Relation zu den erbohrten Schichten betrachtet und untereinander verglichen. Niedrige Schlagzahlen, insbesondere unterhalb von 3, deuten auf Aufweichungen oder Auflockerungen in den betreffenden Bodenschichten hin.

Im Parkplatzbereich mussten die Rammsondierungen zum Teil vorgebohrt werden, da auch mit der schweren Rammsonde kein Sondierfortschritt erzielt werden konnte.

Mit Ausnahme geringmächtiger Bereiche an der Oberfläche außerhalb des Parkplatzes wurden im gesamten Tiefenbereich der Sondierungen hohe Schlagzahlen mit mittleren Werten um 15 – 20 gemessen. Die Schwankungsbreite reicht von 10 bis über 30, wobei hohe Schlagzahlen auf das Antreffen größerer Kiesgerölle zurückzuführen sind.

Die Kies-Sande sind mitteldicht – dicht gelagert und weisen eine hohe Tragfähigkeit auf.

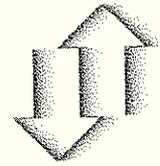
4.3 Angaben zur Versickerungsfähigkeit (k_f -Wert)

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde an einer Mischprobe aus den im Bereich späterer Freiflächen anstehenden, gewachsenen Böden (RKS 1 – 3, 10 und 11) im Labor die Kornverteilung mittels Siebanalyse gemäß DIN 18123 ermittelt. Die Körnungslinie ist als Anlage 5 beigelegt.

Bei den untersuchten Böden handelt es sich um einen Kies-Sand mit geringen schluffigen Anteilen (< 15 %).

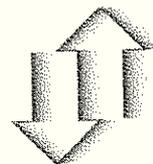
Der Durchlässigkeitsbeiwert lässt sich nach der Formel von MALLET/PAQUANT mit

$$k_f = 6,3 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$$



berechnen. Gemäß DVWK-A 138 (7) ist bei der Ermittlung des k_f -Wertes aus der Kornverteilung ein Korrekturfaktor von 0,2 zu berücksichtigen. Für die Berechnung von Versickerungsanlagen ist daher ein mittlerer k_f -Wert von $1,2 \cdot 10^{-5}$ m/s anzusetzen.

Die Durchlässigkeit der Böden ist für die Versickerung der Niederschläge von versiegelten Flächen ausreichend. Die Anforderungen gemäß DVWK A 138 (u.a. k_f -Wert zwischen $1 \cdot 10^{-6}$ und $5 \cdot 10^{-3}$ m/s) werden erfüllt. Die kiesig-sandigen Böden sind für die Einrichtung von Versickerungsanlagen geeignet.



5 Beurteilung

5.1 Angaben für die Gründung

Der Bereich der Tiefgarage wird in einer Tiefe von ca. 3 m unter Gelände gegründet, das Altenpflegeheim wird nicht unterkellert und in frostfreier Tiefe gegründet.

Nachfolgend werden Angaben zur Gründung auf Fundamenten bzw. Bodenplatten sowie zum Oberbau der Fahr- und Stellflächen getroffen.

5.1.1 Gründung auf Fundamenten

Für eine Gründung von Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe sowie im Niveau 3 m u. Gelände wurden Setzungsberechnungen durchgeführt.

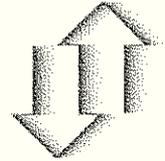
In Anlage 4 sind die Berechnungen in Fundamentdiagrammen dargestellt. Aus den Diagrammen lassen sich für unterschiedliche Fundamentbreiten und Bodenpressungen die jeweiligen Setzungen ablesen.

Die Grundbruchsicherheit ist für alle Fundamentbreiten und Bodenpressungen, die innerhalb der schraffierten Diagrammbereiche liegen, gegeben.

In der nachfolgenden Tabelle 3 sind beispielhaft für Streifenfundamente mit verschiedenen Fundamentbreiten die zulässigen Bodenpressungen und zu erwartenden Setzungen aufgeführt.

Fundamentbreite [m]	Bodenpressung [kN/m ²]	Setzungen [cm] Gründungssohle frostfrei	Setzungen [cm] Gründungssohle 3 m u. Gelände
0,5	200	0,3	0,2
	300	0,4	0,3
	400	0,5	0,5
1,0	200	0,4	0,4
	300	0,6	0,6
	400	0,9	0,8

Tabelle 3: Setzungsberechnungen für Streifenfundamente



Es ergeben sich nur sehr geringe Setzungen auch bei hohen Bodenpressungen. Für andere als die in der Tabelle angeführten Bodenpressungen und Fundamentabmessungen können die jeweiligen Setzungswerte aus den Diagrammen abgelesen werden.

Für Einzelfundamente können die Bodenpressungen 50 % höher angesetzt werden.

5.1.2 Gründung auf Bodenplatten

Für die Gründung auf Bodenplatten nach dem Steifemodulverfahren kann dieser sowohl für die unterkellerten als auch die nicht unterkellerten Bauteile mit $E_s = 50 \text{ MN/m}^2$ angesetzt werden.

Ohne Unterkellerung müssen eventuelle Höhenunterschiede zwischen der Bodenplatte und dem vorhandenen Untergrund mit gut tragfähig verdichtbaren Materialien ausgeglichen werden. Hierfür eignen sich die beim Aushub des Kellers anfallenden Kies-Sande oder Mineralgemische 0/45.

5.2 Aufbau von Verkehrsflächen

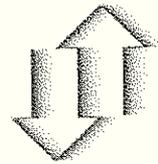
Fahrwege, die von Schwerlastverkehr genutzt werden, sind gemäß RStO 12 (6) der Belastungsklasse Bk3,2 bis Bk10 zuzuordnen. Der frostsichere Oberbau muss eine Dicke von 0,5 m aufweisen

Für die Verformungsmoduln gelten gemäß RStO 12 die nachfolgenden Anforderungen:

Auf dem frostempfindlichen Untergrund muss ein Verformungsmodul E_{V2} von mind. 45 MN/m^2 und auf der Tragschicht in den von Schwerlastverkehr genutzten Bereichen ein E_{V2} -Wert von mind. 150 MN/m^2 eingehalten werden.

Für PKW-Stellplätze gilt eine Zuordnung in die Belastungsklasse Bk0,3 bis Bk1,8. Hier ist der frostsichere Unterbau in einer Dicke von 40 cm herzustellen, der E_{V2} -Wert muss auf der Tragschicht 120 MN/m^2 betragen.

Die Anforderungen an den Untergrund werden in den Kies-Sanden sicher eingehalten.



5.3 Maßnahmen zur Abwehr von Bodenfeuchtigkeit

Für die erdberührenden Bauteile ist eine Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nicht stauendes Sickerwasser gemäß Teil 4 der DIN 18195 ausreichend.

Die Arbeitsräume sind mit gut durchlässigen Materialien zu verfüllen. Hierfür eignen sich die bei den Aushubarbeiten im unterkellerten Bauteil anfallenden Kies-Sande.

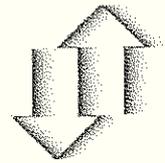
Die anstehenden Kies-Sande sind bei höheren Feinkornanteilen nicht als kapillarbrechend einzustufen. Da das Grundwasser erst in großen Tiefen ansteht und keine durchgehenden Stauhorizonte vorhanden sind, ist eine kapillarbrechende Schicht dennoch nicht erforderlich.

5.4 Versickerung von Regenwasser

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser kann im Bereich der nicht überbauten Flächen in Mulden oder Rigolen in den Kies-Sanden versickern.

Zum höchsten Grundwasserstand wird ein Abstand von mindestens 1,0 m sicher eingehalten.

Für die Dimensionierung der Anlage wird empfohlen, am Ort der geplanten Versickerungsanlage einen Versickerungsversuch in einem Schurf in der geplanten Sohltiefe durchzuführen. Hierbei können die bei der Kornverteilung nicht erfassten Faktoren (Lagerungsdichte) berücksichtigt werden.



6 Hinweise und Empfehlungen für die Bauausführung

Der zulässige Böschungswinkel beträgt in den Kies-Sanden 45°.

Die Aushubmaterialien sind gut für einen verdichteten Wiedereinbau, z.B. zur Verfüllung der Arbeitsräume, geeignet.

Zur Beurteilung der Verwertbarkeit der Asphaltsschichten müssen die PAK-Konzentrationen untersucht werden. Hierfür können die entnommenen Bohrkerns verwendet werden.

Abschließende Bemerkungen:

Wenn abweichende Verhältnisse von den zuvor beschriebenen auftreten, Planungsänderungen erfolgen oder sonstige Fragen zu den Bodenverhältnissen bestehen, die im Gutachten nicht oder abweichend behandelt wurden, empfiehlt es sich, den Gutachter zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern.

Herten, 6. August 2015

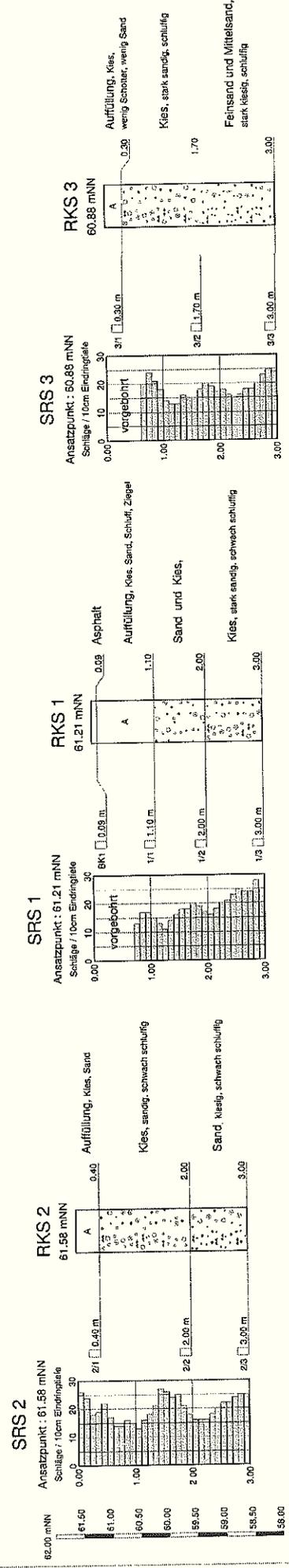
Dipl.-Geol. C. Schmidt



Westen

Profilschnitt A - A'

Osten

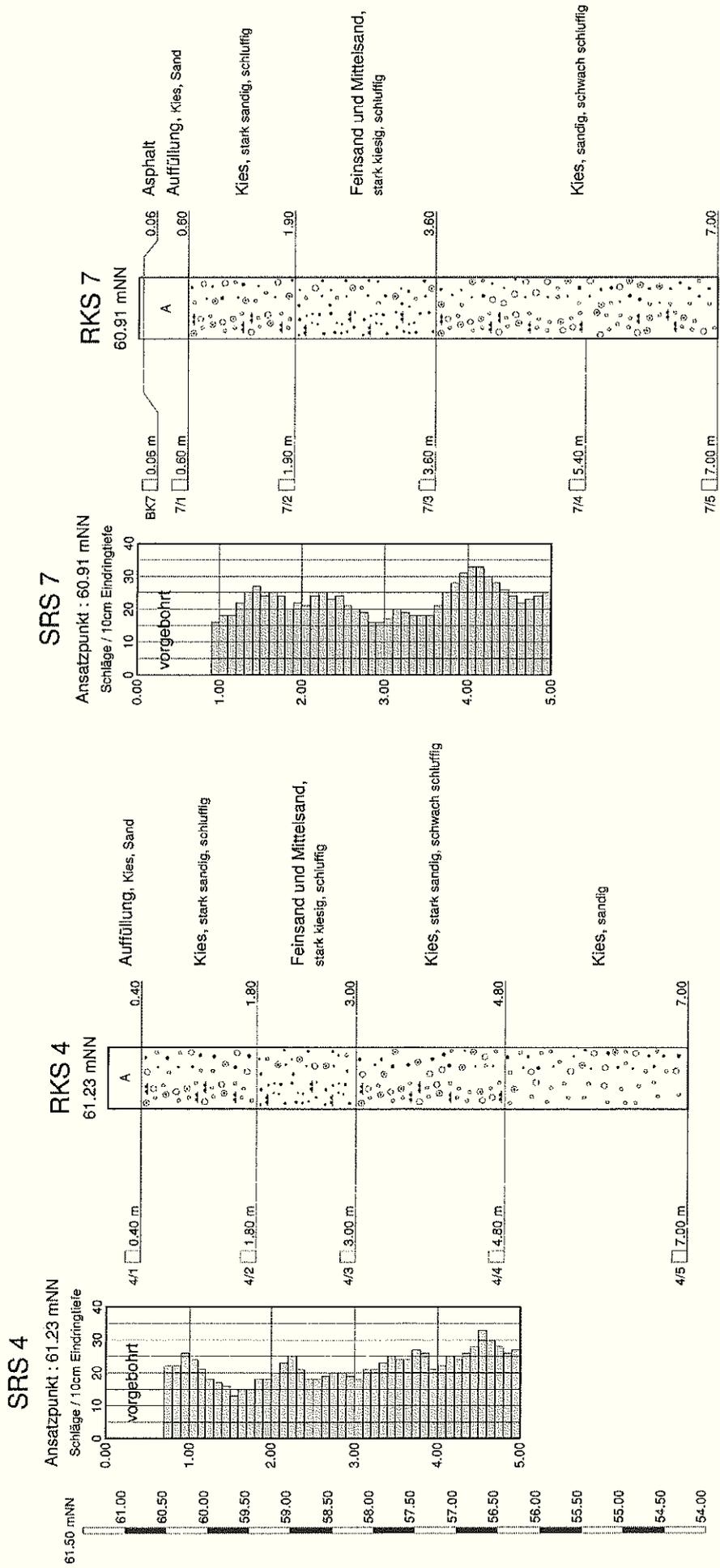


Projekt	: BV Raubausfall, Sankt Augustin
Auftraggeber	: Aureus Holding GmbH
Az.	: 152122-1
Anlage	: 2.1
Maßstab	: Höhe = 1:50

Dr. Meinecke & Schmidt
 Partnerschaftsgesellschaft
 Bahnhofstraße 18
 45701 Heren-Westertel

Osten

Profilschnitt B - B'



Westen

Projekt	: BY Rathausallee, Sankt Augustin
Auftraggeber	: Aureus Holding GmbH
Az.	: 152132-1
Anlage	: 2.2
Maßstab	: Höhe = 1:50

Dr. Meinecke & Schmidt
 Partnerschaftsgesellschaft
 Bahnhofstraße 18
 45701 Herten-Westerholt

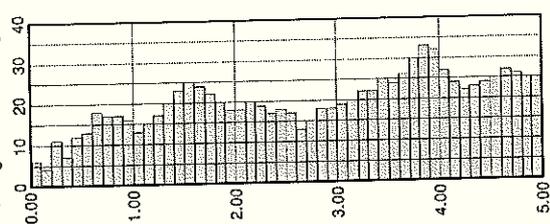
Osten

Profilschnitt C - C'

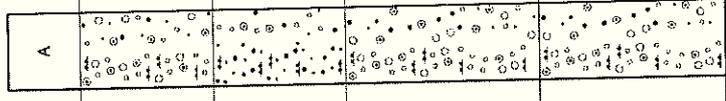
Westen

SRS 5

Ansatzpunkt : 61.73 mNN
Schläge / 10cm Eindringtiefe

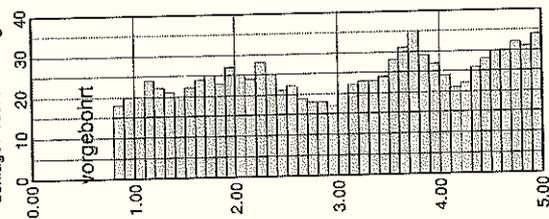


RKS 5
61.73 mNN



SRS 6

Ansatzpunkt : 61.01 mNN
Schläge / 10cm Eindringtiefe



RKS 6
61.01 mNN



Dr. Meinecke & Schmidt
Partnerschaftsgesellschaft
Bahnhofstraße 18
45701 Herthen-Westerholt

Projekt	: BV Rathausallee, Sankt Augustin
Auftraggeber	: Aureus Holding GmbH
Az.	: 152132-1
Anlage	: 2.3
Maßstab	: Höhe = 1:50

Südosten

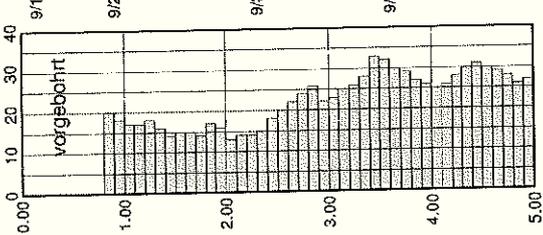
Profilschnitt D - D'

Nordwesten

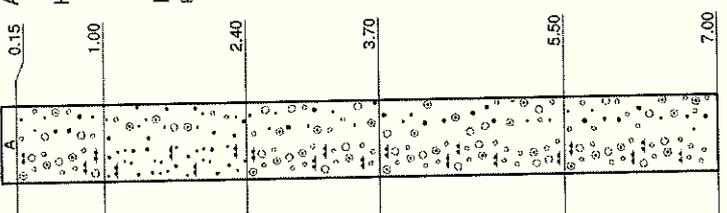
SRS 9

Ansatzpunkt : 60.99 mNN

Schläge / 10cm Eindringtiefe



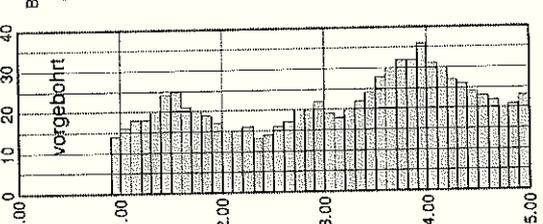
RKS 9
60.99 mNN



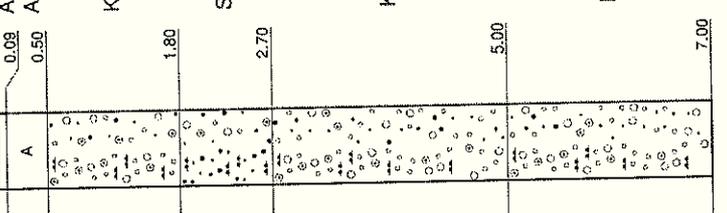
SRS 8

Ansatzpunkt : 60.91 mNN

Schläge / 10cm Eindringtiefe



RKS 8
60.91 mNN



Projekt	: BV Rathauallee, Sankt Augustin
Auftraggeber	: Aureus Holding GmbH
Az.	: 152132-1
Anlage	: 2.4
Maßstab	: Höhe = 1:50

Dr. Meinecke & Schmidt
Partnerschaftsgesellschaft
Bahnhofstraße 18
45701 Herten-Westerholt

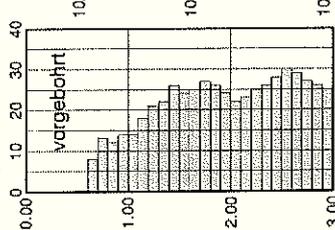
Süden

Profilschnitt E - E'

Norden

SRS 10

Ansatzpunkt : 61.21 mNN
Schläge / 10cm Eindringtiefe



RKS 10
61.21 mNN



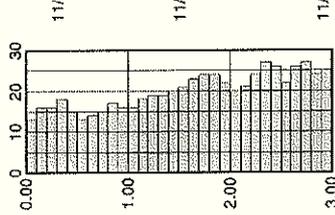
Auffüllung, Kies, Sand, Schotter

Kies, stark sandig, schwach schluffig

Sand, kiesig, schwach schluffig

SRS 11

Ansatzpunkt : 61.33 mNN
Schläge / 10cm Eindringtiefe



RKS 11
61.33 mNN



Auffüllung
Kies, Sand, Schluff, Ziegel

Kies, sandig, schwach schluffig

Kies, stark sandig, schwach schluffig



Dr. Meinecke & Schmidt Partnerschaftsgesellschaft Bahnhofstraße 18 45701 Herten-Westerholt	Projekt : BV Rathausallee, Sankt Augustin Auftraggeber : Aureus Holding GmbH Az. : 152132-1 Anlage : 2.5 Maßstab : Höhe = 1:50
--	--

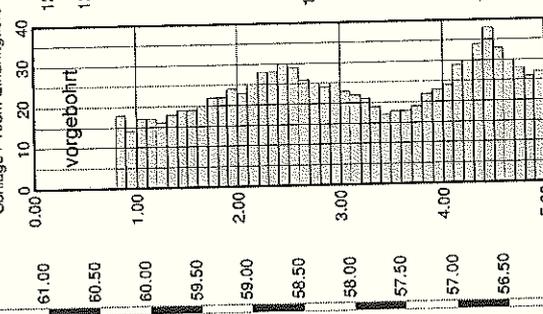
Südosten

Profilschnitt F - F'

Nordwesten

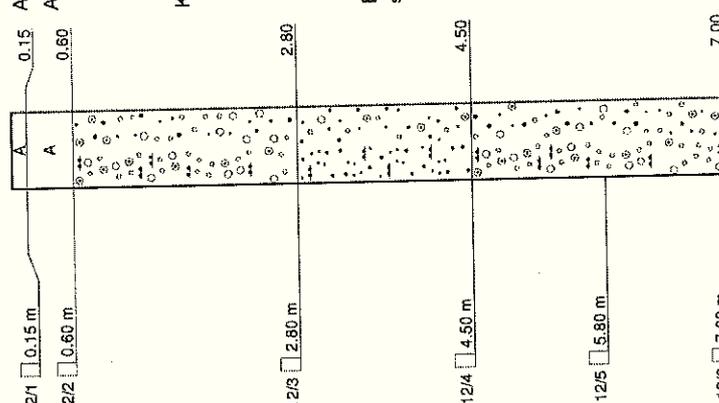
SRS 12

Ansatzpunkt : 61.12 mNN
Schläge / 10cm Eindringtiefe



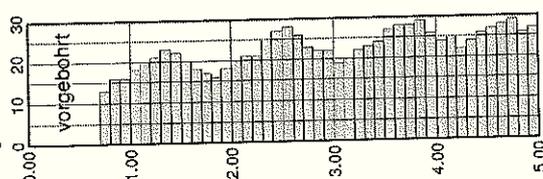
RKS 12

61.12 mNN



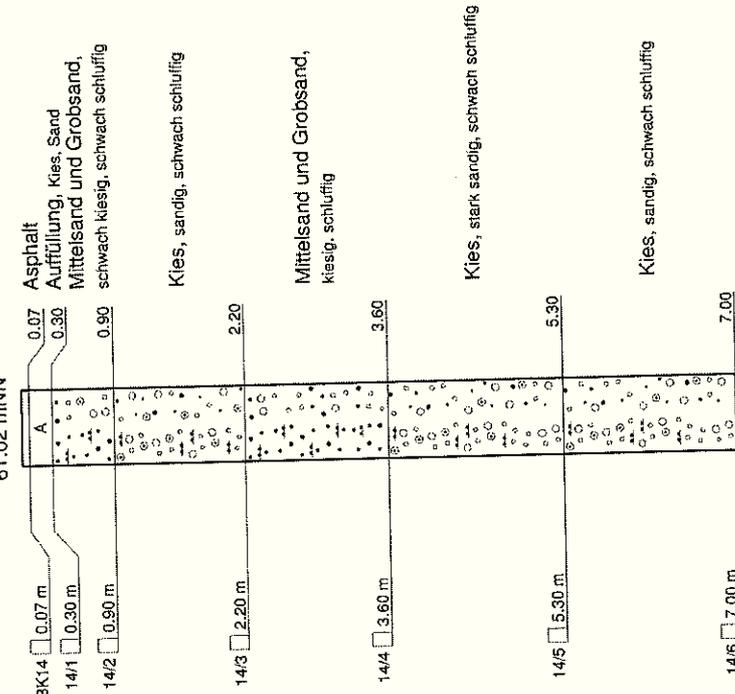
SRS 14

Ansatzpunkt : 61.02 mNN
Schläge / 10cm Eindringtiefe



RKS 14

61.02 mNN



Dr. Meinecke & Schmidt
Partnerschaftsgesellschaft
Bahnhofstraße 18
45701 Herten-Westerholt

Projekt : BV Rathausallee, Sankt Augustin
Auftraggeber : Aureus Holding GmbH
Az. : 152132-1
Anlage : 2.6
Maßstab : Höhe = 1:50

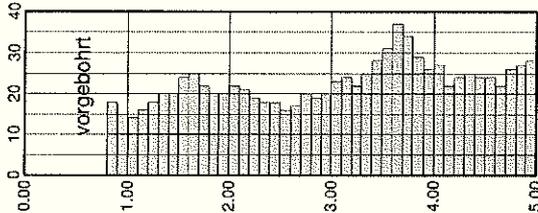
Profilschnitt G - G'

Osten

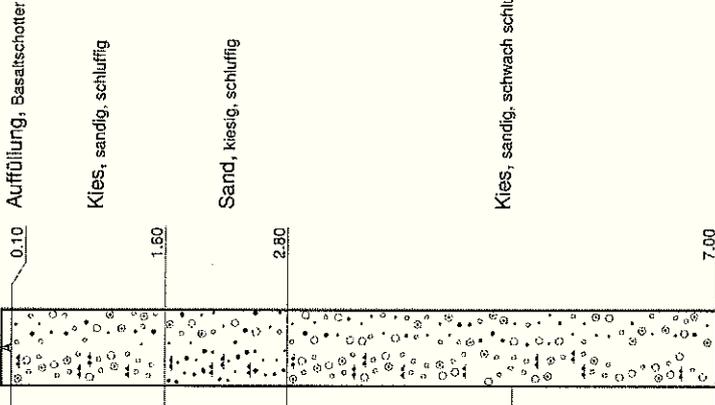
Westen

SRS 13

Ansatzpunkt : 61.19 mNN
Schläge / 10cm Eindringtiefe

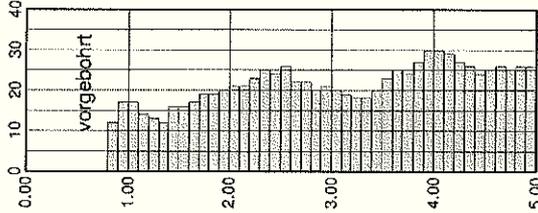


RKS 13
61.19 mNN

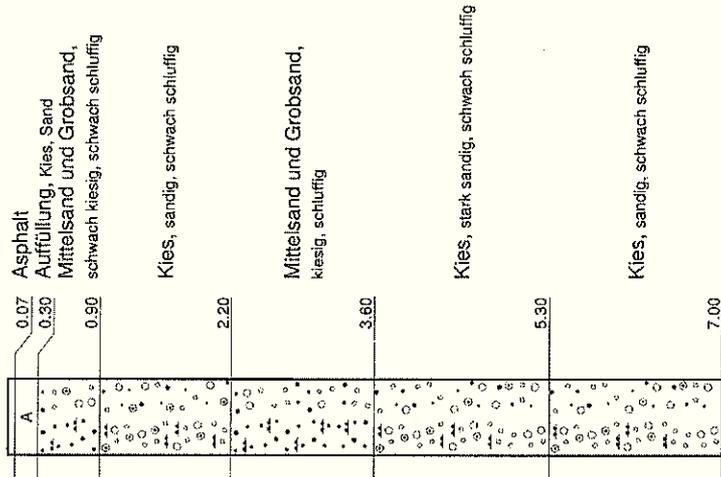


SRS 15

Ansatzpunkt : 61.09 mNN
Schläge / 10cm Eindringtiefe



RKS 15
61.09 mNN



Dr. Meinecke & Schmidt Partnerschaftsgesellschaft Bahnhofstraße 18 45701 Herten-Westerholt	Projekt : BV Rathausallee, Sankt Augustin Auftraggeber : Aureus Holding GmbH Az. : 152132-1 Anlage : 2.7 Maßstab : Höhe = 1:50
--	--

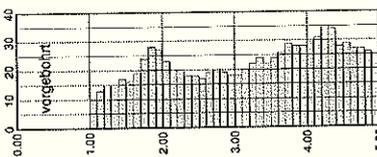
Osten

Profilschnitt H - H'

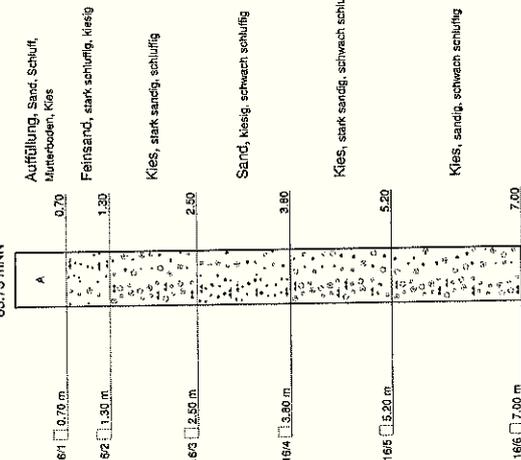
Westen

SRS 16

Ansatzpunkt: 65.73 mNN
Schläge / 10cm Endringtiefe

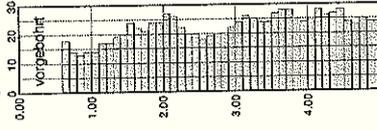


RKS 16
65.73 mNN

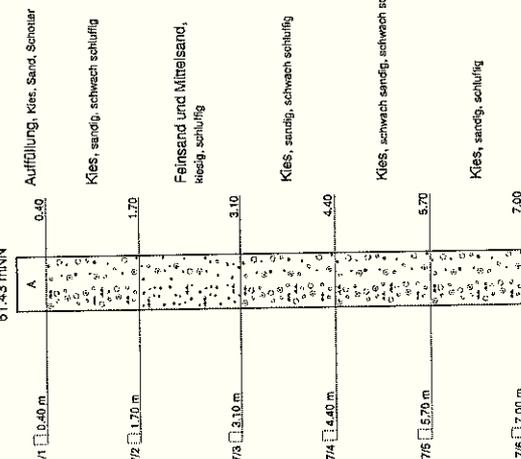


SRS 17

Ansatzpunkt: 61.43 mNN
Schläge / 10cm Endringtiefe

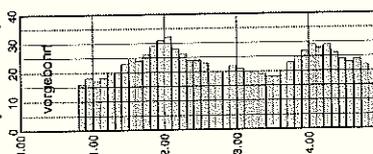


RKS 17
61.43 mNN

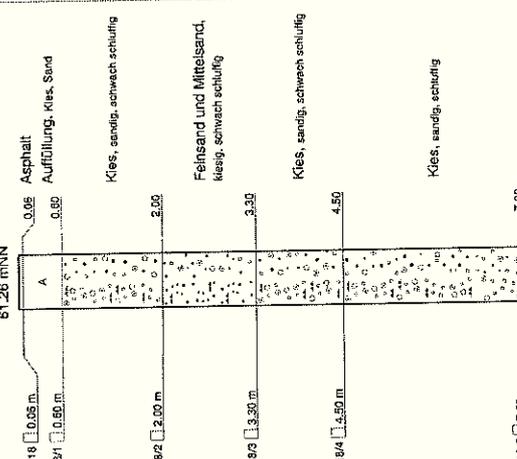


SRS 18

Ansatzpunkt: 61.26 mNN
Schläge / 10cm Endringtiefe



RKS 18
61.26 mNN



Projekt : BV Rantauale, Sankt Augustin
 Auftraggeber : Aureus Holding GmbH
 Az. : 192162-1
 Anlage : 2.8
 Maßstab : Höhe = 1:50

Dr. Meinecke & Schmidt
 Partnerschaftsgesellschaft
 Bahnhofstraße 18
 45701 Herten-Westerholt

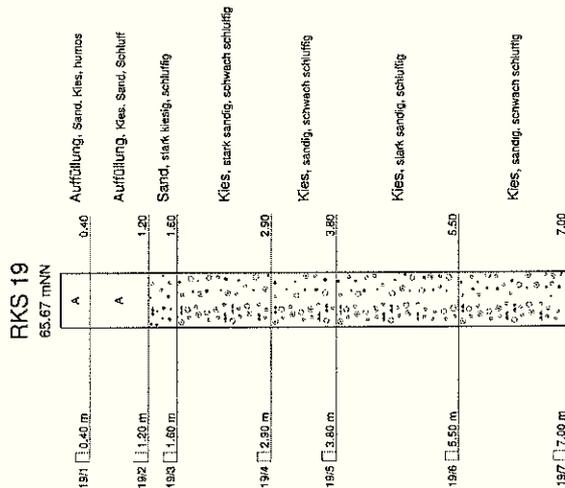
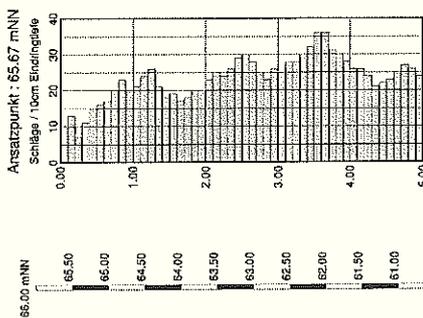
-211-

Westen

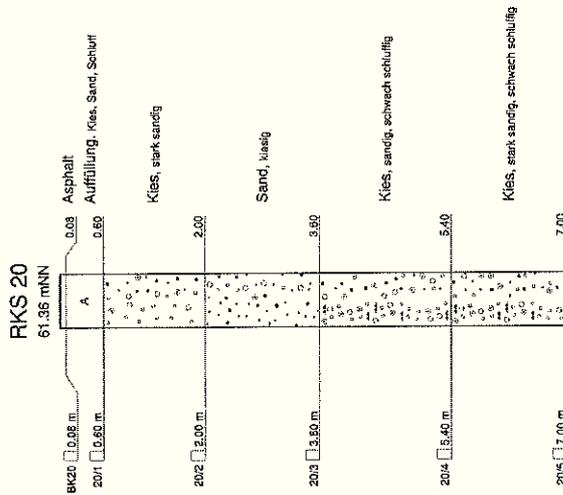
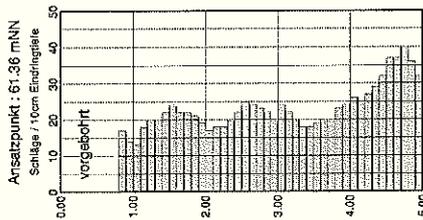
Profilschnitt I-I'

Osten

SRS 19



SRS 20

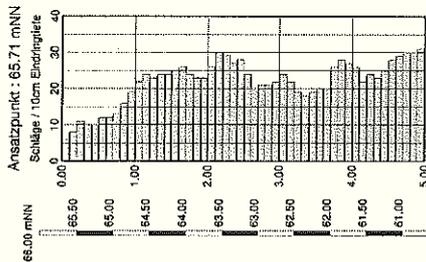


Projekt : BV Romausallee, Sanstr Augustin
 Auftraggeber : Aureus Holding GmbH
 Az. : 154132-1
 Anlage : 2.8
 Maßstab : Höhe = 1:50

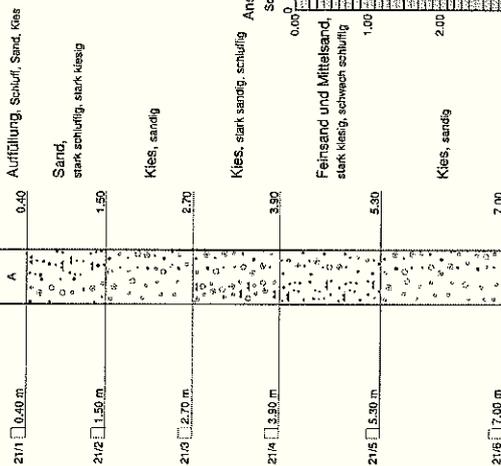
Dr. Meinecke & Schmidt
 Partnerschaftsgesellschaft
 Bahnhofstraße 18
 45701 Herent-Westerholt

Profilschnitt J - J

SRS 21



RKS 21
65.71 mNN



Auffüllung, Schluff, Sand, Kies

Sand, stark schluffig, stark kiesig

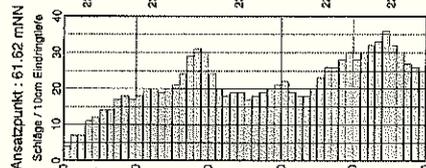
Kies, sandig

Kies, stark sandig, schluffig

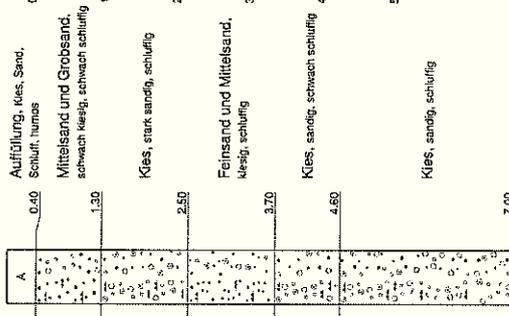
Feinsand und Mittelsand, stark kiesig, schwach schluffig

Kies, sandig

SRS 22



RKS 22
61.52 mNN



Auffüllung, Kies, Sand, Schluff, Humus

Mittelsand und Grobsand, schwach kiesig, schwach schluffig

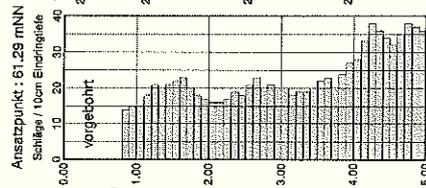
Kies, stark sandig, schluffig

Feinsand und Mittelsand, kiesig, schluffig

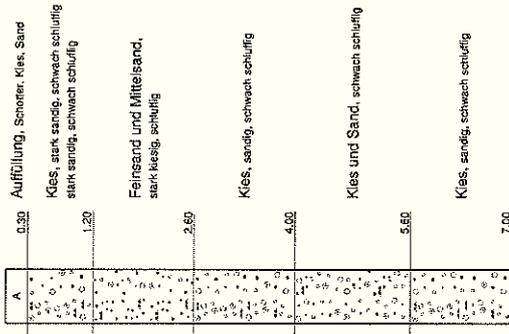
Kies, sandig, schwach schluffig

Kies, sandig, schluffig

SRS 23



RKS 23
61.29 mNN



Auffüllung, Schotter, Kies, Sand
Kies, stark sandig, schwach schluffig
stark sandig, schwach schluffig

Feinsand und Mittelsand, stark kiesig, schluffig

Kies, sandig, schwach schluffig

Kies und Sand, schwach schluffig

Kies, sandig, schwach schluffig

Dr. Meinecke & Schmidt
Partnerschaftsgesellschaft
Bühnholstraße 18
45701 Herten-Westertrot

Projekt : BV Rainhaulecke, Sanft Augustin
Auftraggeber : Aureus Holding GmbH
AZ : 152132-1
Anlage : 2.10
Mafstab : Höhe = 1:50

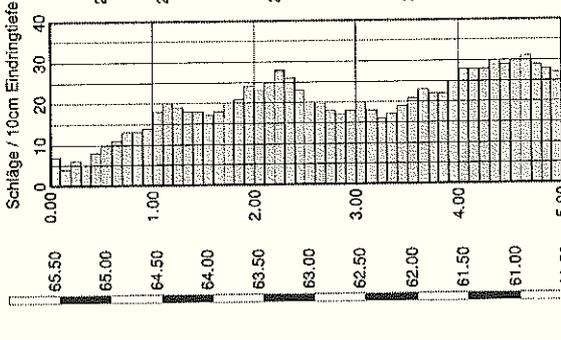
Westen

Profilschnitt K - K'

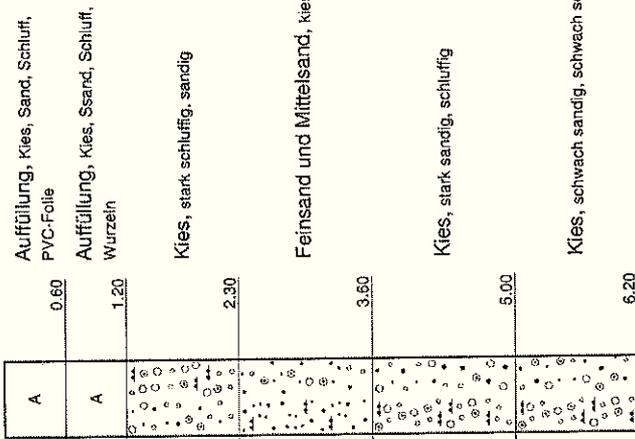
Osten

SRS 24

Ansatzpunkt : 65.59 mNN
Schläge / 10cm Eindringtiefe

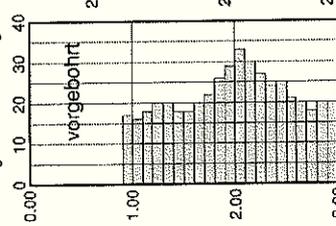


RKS 24
65.59 mNN

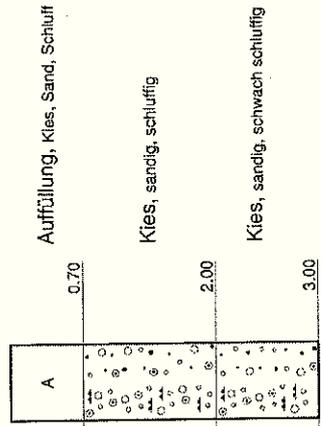


SRS 25

Ansatzpunkt : 61.42 mNN
Schläge / 10cm Eindringtiefe



RKS 25
61.42 mNN



Dr. Meinecke & Schmidt
Partnerschaftsgesellschaft
Bahnhofstraße 18
45701 Herten-Westerholt

Projekt : BV Rathausallee, Sankt Augustin
Auftraggeber : Aureus Holding GmbH
Az. : 152192-1
Anlage : 2.11
Maßstab : Höhe = 1:50

- 214 -

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.1		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding C		
						Az.: 152132-1		
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin								
Bohrung		Nr RKS 1 /Blatt 1		rechts :	0.00	Datum: 17.7.2015		
Schurf				hoch :	0.00	61.21 mNN		
1	2				3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0.09	a) Asphalt,					BK	1	0.09
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
1.10	a) Auffüllung, Kies, Sand, Schluff, Ziegel				erdfeucht	1/	1	1.10
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) braun					
	f)	g)	h)	i)				
2.00	a) Sand und Kies,				erdfeucht	1/	2	2.00
	b)							
	c) dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
3.00	a) Kies, stark sandig, schwach schluffig				erdfeucht	1/	3	3.00
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) braun					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.2		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding G		
						Az.: 152132-1		
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin								
Bohrung Schurf		Nr RKS 2 /Blatt 1		rechts : hoch :	0.00 0.00	61.58 mNN	Datum: 17.7.2015	
1	2			3		4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges		Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe			i) Kalk- gehalt		
0.40	a) Auffüllung, Kies, Sand			erdfeucht		2/	1	0.40
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) braungrau					
	f)	g)	h)					
2.00	a) Kies, sandig, schwach schluffig			erdfeucht		2/	2	2.00
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)					
3.00	a) Sand, kiesig, schwach schluffig			erdfeucht		2/	3	3.00
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) braun					
	f)	g)	h)					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

	Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage 3.3 A.geb.: Aureus Holding C Az.: 152132-1
--	---	---

Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin

Bohrung Schurf	Nr RKS 3 /Blatt 1	rechts : 0.00 hoch : 0.00	60.88 mNN	Datum: 17.7.2015
---------------------------------	--------------------------	--	------------------	-------------------------

1	2				3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe In m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk-gehalt				
0.30	a) Auffüllung, Kies,				erdfeucht	3/	1	0.30
	b) wenig Schotter, wenig Sand							
	c) sehr dicht	d)	e) graubraun					
	f)	g)	h)	i)				
1.70	a) Kies, stark sandig, schluffig				erdfeucht	3/	2	1.70
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
3.00	a) Feinsand und Mittelsand,				erdfeucht	3/	3	3.00
	b) stark kiesig, schluffig							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

	Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage 3.4 A.geb.: Aureus Holding C Az.: 152132-1
--	---	---

Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin

Bohrung Schurf	Nr RKS 4 /Blatt 1	rechts : hoch :	0.00 0.00	61.23 mNN	Datum: 17.7.2015
---------------------------------	-------------------	--------------------	--------------	-----------	------------------

1	2				3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0.40	a) Auffüllung, Kies, Sand				erdfeucht	4/	1	0.40
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
1.80	a) Kies, stark sandig, schluffig				erdfeucht	4/	2	1.80
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
3.00	a) Feinsand und Mittelsand,				erdfeucht	4/	3	3.00
	b) stark kiesig, schluffig							
	c) dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
4.80	a) Kies, stark sandig, schwach schluffig				erdfeucht	4/	4	4.80
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
7.00	a) Kies, sandig				erdfeucht	4/	5	7.00
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.5					
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerneten Proben				A.geb.: Aureus Holding G					
						Az.: 152132-1					
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin											
Bohrung Schurf		Nr RKS 5 /Blatt 1		rechts : hoch :	0.00 0.00	61.73 mNN					
Datum: 17.7.2015											
1	2				3	4	5	6			
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen	Entnommene Proben					
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang							e) Farbe	
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt							
0.70	a) Auffüllung, Kies, Sand, b) Schluff, humos c) mitteldicht d) e) braun, hellbraun f) g) h) i)				erdfeucht					5/	1
2.00	a) Kies, stark sandig, schluffig b) c) sehr dicht d) e) hellbraun f) g) h) i)				erdfeucht	5/	2	2.00			
3.30	a) Sand, kiesig, schwach schluffig b) c) dicht d) e) hellbraun f) g) h) i)				erdfeucht	5/	3	3.30			
5.20	a) Kies, stark sandig, schwach schluffig b) c) sehr dicht d) e) braun f) g) h) i)				erdfeucht	5/	4	5.20			
7.00	a) Kies, sandig, schwach schluffig b) c) sehr dicht d) e) hellbraun f) g) h) i)				erdfeucht	5/	5	7.00			

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.6		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding C		
						Az.: 152132-1		
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin								
Bohrung		Nr RKS 6 /Blatt 1		rechts :	0.00	Datum: 17.7.2015		
Schurf				hoch :	0.00	61.01 mNN		
1	2			3		4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges		Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe			i) Kalk- gehalt		
0.06	a) Asphalt,			erdfeucht	6/	1	0.06	
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					i)
0.60	a) Auffüllung, Kies, Sand,			erdfeucht	6/	1	0.60	
	b) Schluff, Ziegel							
	c) dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)					i)
2.20	a) Kies, sandig			erdfeucht	6/	2	2.20	
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)					i)
3.50	a) Feinsand und Mittelsand,			erdfeucht	6/	3	3.50	
	b) kiesig, schwach schluffig							
	c) dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)					i)
4.60	a) Kies, sandig, schluffig			erdfeucht	6/	4	4.60	
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)					i)

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.6	
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding G	
						Az.: 152132-1	
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin							
Bohrung		rechts :		0.00		Datum: 17.7.2015	
Schurf		hoch :		0.00			
Nr RKS 6 /Blatt 2		61.01 mNN					
1	2			3	4	5	6
5.80	a) Kies, stark sandig, schluffig			erdfeucht	6/	5	5.80
	b)						
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h) i)				
7.00	a) Kies, sandig, schwach schluffig			erdfeucht	6/	6	7.00
	b)						
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				

*) Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Schichtenverzeichnis		Anlage 3.7
für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernnten Proben		A.geb.: Aureus Holding C
		Az.: 152132-1

Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin

Bohrung	Nr RKS 7 /Blatt 1	rechts : 0.00	60.91 mNN	Datum: 17.7.2015	
Schurf		hoch : 0.00			

1	2				3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben			
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)	
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe					i) Kalk- gehalt
0.06	a) Asphalt,				BK	7	0.06	
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h) i)					
0.60	a) Auffüllung, Kies, Sand			erdfeucht	7/	1	0.60	
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h) i)					
1.90	a) Kies, stark sandig, schluffig			erdfeucht	7/	2	1.90	
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h) i)					
3.60	a) Feinsand und Mittelsand,			erdfeucht	7/	3	3.60	
	b) stark kiesig, schluffig							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h) i)					
7.00	a) Kies, sandig, schwach schluffig			erdfeucht	7/ 7/	4 5	5.40 7.00	
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h) i)					

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.8		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding O		
						Az.: 152132-1		
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin								
Bohrung Schurf		Nr RKS 8 /Blatt 1		rechts : hoch :	0.00 0.00	60.91 mNN	Datum: 17.7.2015	
1	2				3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung 1)					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalk-gehalt				
0.09	a) Asphalt,					BK	8	0.09
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
0.50	a) Auffüllung, Kies, Sand				erdfeucht	8/	1	0.50
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
1.80	a) Kies, sandig, schwach schluffig				erdfeucht	8/	2	1.80
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
2.70	a) Sand, kiesig, schwach schluffig				erdfeucht	8/	3	2.70
	b)							
	c) dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
5.00	a) Kies, sandig, schwach schluffig				erdfeucht	8/	4	5.00
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Schichtenverzeichnis		Anlage 3.8
für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben		A.geb.: Aureus Holding C
		Az.: 152132-1

Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin

Bohrung Schurf	Nr RKS 8 /Blatt 2	rechts : 0.00 hoch : 0.00	60.91 mNN	Datum: 17.7.2015
---------------------------------	-------------------	------------------------------	-----------	------------------

1	2				3	4	5	6
7.00	a) Kies, stark sandig, schwach schiuffig				erdleucht	8/	5	7.00
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.9		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding C		
						Az.: 152132-1		
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin								
Bohrung		Nr RKS 9 /Blatt 1		rechts :	0.00	Datum: 17.7.2015		
Schurf				hoch :	0.00	60.99 mNN		
1	2				3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0.15	a) Auffüllung, Basaltschotter, Sand				erdfeucht	9/	1	0.15
	b)							
	c) mitteldicht	d)	e) grau					
	f)	g)	h)	i)				
1.00	a) Kies, stark sandig, schwach schluffig				erdfeucht	9/	2	1.00
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
2.40	a) Feinsand und Mittelsand,				erdfeucht	9/	3	2.40
	b) kiesig, schluffig							
	c) dicht	d)	e) braun					
	f)	g)	h)	i)				
3.70	a) Kies, sandig, schwach schluffig				erdfeucht	9/	4	3.70
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
5.50	a) Kies, stark sandig, schluffig				erdfeucht	9/	5	5.50
	b)							
	c) dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.								

Schichtenverzeichnis		Anlage 3.9
für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben		A.geb.: Aureus Holding C
		Az.: 152132-1

Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin

Bohrung	Nr RKS 9 /Blatt 2	rechts : 0.00	60.99 mNN	Datum: 17.7.2015		
Schurf		hoch : 0.00				

1	2				3	4	5	6
7.00	a) Kies, sandig, schwach schluffig				erdfeucht	9/	6	7.00
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

*) Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.10		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding C		
						Az.: 152132-1		
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin								
Bohrung		Nr RKS 10 /Blatt 1		rechts :	0.00	Datum: 17.7.2015		
Schurf				hoch :	0.00	61.21 mNN		
1	2				3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0.60	a) Auffüllung, Kies, Sand, Schotter				erdfeucht	10/	1	0.60
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraungrau					
	f)	g)	h)	i)				
1.70	a) Kies, stark sandig, schwach schluffig				erdfeucht	10/	2	1.70
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
3.00	a) Sand, kiesig, schwach schluffig				erdfeucht	10/	3	3.00
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) braun					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.11	
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding C	
						Az.: 152132-1	
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin							
Bohrung		Nr RKS 11 /Blatt 1		rechts : 0.00	61.33 mNN	Datum: 17.7.2015	
Schurf				hoch : 0.00			
1	2			3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe i) Kalk- gehalt				
0.40	a) Auffüllung,			erdfeucht	11/	1	0.40
	b) Kies, Sand, Schluff, Ziegel						
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h) i)				
1.60	a) Kies, sandig, schwach schluffig			erdfeucht	11/	2	1.60
	b)						
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h) i)				
3.00	a) Kies, stark sandig, schwach schluffig			erdfeucht	11/	3	3.00
	b)						
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

	Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage 3.12 A.geb.: Aureus Holding G Az.: 152132-1
--	---	--

Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin

Bohrung	Nr RKS 12 /Blatt 1	rechts : 0.00	61.12 mNN	Datum: 17.7.2015
Schurf		hoch : 0.00		

1	2				3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0.15	a) Auffüllung, Split, Sand, Kies				erdfeucht	12/	1	0.15
	b)							
	c) dicht	d)	e) grau					
	f)	g)	h)	i)				
0.60	a) Auffüllung, Kies, Sand				erdfeucht	12/	2	0.60
	b)							
	c) dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
2.80	a) Kies, sandig, schwach schluffig				erdfeucht	12/	3	2.80
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
4.50	a) Feinsand und Mittelsand,				erdfeucht	12/	4	4.50
	b) stark kiesig, schwach schluffig							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
7.00	a) Kies, stark sandig, schluffig				erdfeucht	12/ 12/	5 6	5.80 7.00
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.13		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding G		
						Az.: 152132-1		
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin								
Bohrung Schurf		Nr RKS 13 /Blatt 1		rechts : hoch :	0.00 0.00	61.19 mNN		
Datum: 17.7.2015								
1	2			3		4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges		Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe			i) Kalk- gehalt		
0.10	a) Auffüllung, Basaltschotter			erdfeucht		13/	1	0.10
	b)							
	c) dicht	d)	e) grau					
	f)	g)	h) i)					
1.60	a) Kies, sandig, schluffig			erdfeucht		13/	2	1.60
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h) i)					
2.80	a) Sand, kiesig, schluffig			erdfeucht		13/	3	2.80
	b)							
	c) dicht	d)	e) braun					
	f)	g)	h) i)					
7.00	a) Kies, sandig, schwach schluffig			erdfeucht		13/ 13/	4 5	5.00 7.00
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h) i)					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h) i)					

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.14		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding G		
						Az.: 152132-1		
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin								
Bohrung Schurf		Nr RKS 14 /Blatt 1		rechts : hoch :	0.00 0.00	61.02 mNN	Datum: 17.7.2015	
1	2			3		4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges		Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe					
0.07	a) Asphalt,			erdfeucht		14/	14	0.07
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					
0.30	a) Auffüllung, Kies, Sand			erdfeucht		14/	1	0.30
	b)							
	c) dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)					
0.90	a) Mittelsand und Grobsand,			erdfeucht		14/	2	0.90
	b) schwach kiesig, schwach schluffig							
	c) mitteldicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)					
2.20	a) Kies, sandig, schwach schluffig			erdfeucht		14/	3	2.20
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)					
3.60	a) Mittelsand und Grobsand,			erdfeucht		14/	4	3.60
	b) kiesig, schluffig							
	c) dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)					

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.14			
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding G			
						Az.: 152132-1			
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin									
Bohrung		Nr RKS 14 /Blatt 2		rechts :	0.00	Datum: 17.7.2015			
Schurf				hoch :	0.00	61.02 mNN			
1	2				3	4	5	6	
5.30	a) Kies, stark sandig, schwach schluffig				erdfeucht	14/	5	5.30	
	b)								
	c) sehr dicht	d)		e) hellbraun					
	f)	g)		h)					i)
7.00	a) Kies, sandig, schwach schluffig				erdfeucht	14/	6	7.00	
	b)								
	c) sehr dicht	d)		e) hellbraun					
	f)	g)		h)					i)
	a)								
	b)								
	c)	d)		e)					
	f)	g)		h)					i)
	a)								
	b)								
	c)	d)		e)					
	f)	g)		h)					i)
	a)								
	b)								
	c)	d)		e)					
	f)	g)		h)					i)
	a)								
	b)								
	c)	d)		e)					
	f)	g)		h)					i)

!) Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.15		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding C		
						Az.: 152132-1		
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin								
Bohrung		Nr RKS 15 /Blatt 1		rechts :	0.00	61.09 mNN		
Schurf				hoch :	0.00	Datum: 17.7.2015		
1	2				3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk-gehalt				
0.07	a) Asphalt,					BK	15	0.07
	b)							
	c)		d)	e)				
	f)	g)	h)	i)				
0.30	a) Auffüllung, Kies, Sand				erdfeucht	15/	1	0.30
	b)							
	c) dicht		d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h)	i)				
0.90	a) Mittelsand und Grobsand,				erdfeucht	15/	2	0.90
	b) schwach kiesig, schwach schluffig							
	c) mitteldicht		d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h)	i)				
2.20	a) Kies, sandig, schwach schluffig				erdfeucht	15/	3	2.20
	b)							
	c) sehr dicht		d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h)	i)				
3.60	a) Mittelsand und Grobsand,				erdfeucht	15/	4	3.60
	b) kiesig, schluffig							
	c) dicht		d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Schichtenverzeichnis		Anlage 3.15
für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben		A.geb.: Aureus Holding G
		Az.: 152132-1

Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin

Bohrung	Nr RKS 15 /Blatt 2	rechts : 0.00	61.09 mNN	Datum: 17.7.2015		
Schurf		hoch : 0.00				

1	2	3	4	5	6		
5.30	a) Kies, stark sandig, schwach schluffig	erdfeucht	15/	5	5.30		
	b)						
	c) sehr dicht					d)	e) hellbraun
	f)					g)	h)
7.00	a) Kies, sandig, schwach schluffig	erdfeucht	15/	6	7.00		
	b)						
	c) sehr dicht					d)	e) hellbraun
	f)					g)	h)
	a)						
	b)						
	c)					d)	e)
	f)					g)	h)
	a)						
	b)						
	c)					d)	e)
	f)					g)	h)
	a)						
	b)						
	c)					d)	e)
	f)					g)	h)
	a)						
	b)						
	c)					d)	e)
	f)					g)	h)

*) Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.16	
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding G	
						Az.: 152132-1	
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin							
Bohrung Schurf		Nr RKS 16 /Blatt 1		rechts : hoch :	0.00 0.00	65.73 mNN	Datum: 17.7.2015
1	2			3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe				
0.70	a) Auffüllung, Sand, Schluff,			erdfeucht	16/	1	0.70
	b) Mutterboden, Kies						
	c) dicht	d)	e) dunkelbraun				
	f)	g)	h)				
1.30	a) Feinsand, stark schluffig, kiesig			erdfeucht	16/	2	1.30
	b)						
	c) sehr dicht	d)	e) braun				
	f)	g)	h)				
2.50	a) Kies, stark sandig, schluffig			erdfeucht	16/	3	2.50
	b)						
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h)				
3.80	a) Sand, kiesig, schwach schluffig			erdfeucht	16/	4	3.80
	b)						
	c) dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h)				
5.20	a) Kies, stark sandig, schwach schluffig			erdfeucht	16/	5	5.20
	b)						
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h)				

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.16				
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding G				
						Az.: 152132-1				
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin										
Bohrung Schurf		Nr RKS 16 /Blatt 2		rechts : hoch :	0.00 0.00	65.73 mNN				
Datum: 17.7.2015										
1	2				3	4	5	6		
7.00	a) Kies, sandig, schwach schluffig				erdfeucht	16/	6	7.00		
	b)									
	c) sehr dicht		d)						e) hellbraun	
	f)		g)						h)	i)
	a)									
	b)									
	c)		d)						e)	
	f)		g)						h)	i)
	a)									
	b)									
	c)		d)						e)	
	f)		g)						h)	i)
	a)									
	b)									
	c)		d)						e)	
	f)		g)						h)	i)
	a)									
	b)									
	c)		d)						e)	
	f)		g)						h)	i)
	a)									
	b)									
	c)		d)						e)	
	f)		g)						h)	i)

*) Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.17	
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding C	
						Az.: 152132-1	
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin							
Bohrung Schurf		Nr RKS 17 /Blatt 1		rechts : hoch :	0.00 0.00	61.43 mNN	Datum: 17.7.2015
1	2			3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe				
0.40	a) Auffüllung, Kies, Sand, Schotter			erdfeucht	17/	1	0.40
	b)						
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun-grau				
	f)	g)	h)				
1.70	a) Kies, sandig, schwach schluffig			erdfeucht	17/	2	1.70
	b)						
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h)				
3.10	a) Feinsand und Mittelsand,			erdfeucht	17/	3	3.10
	b) kiesig, schluffig						
	c) dicht	d)	e) braun				
	f)	g)	h)				
4.40	a) Kies, sandig, schwach schluffig			erdfeucht	17/	4	4.40
	b)						
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h)				
5.70	a) Kies, schwach sandig, schwach schluffig			erdfeucht	17/	5	5.70
	b)						
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h)				
¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.							

Schichtenverzeichnis		Anlage 3.17
für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerneten Proben		A.geb.: Aureus Holding G
		Az.: 152132-1

Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin

Bohrung	Nr RKS 17 /Blatt 2	rechts :	0.00	61.43 mNN	Datum: 17.7.2015		
Schurf		hoch :	0.00				

1	2				3	4	5	6
7.00	a) Kies, sandig, schluffig				erdfeucht	17/	6	7.00
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

!) Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

	Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerneten Proben	Anlage 3.18 A.geb.: Aureus Holding G Az.: 152132-1
--	--	--

Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin

Bohrung Schurf		Nr RKS 18 /Blatt 1		rechts : hoch :	0.00 0.00	61.26 mNN	Datum: 17.7.2015				
1	2				3		4	5	6		
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges		Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾						Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang							e) Farbe	
	f) Übliche Benennung		g) Geologische Benennung							h) ¹⁾ Gruppe	
0.06	a) Asphalt,				erdfeucht		18/	1	0.06		
	b)										
	c)		d)							e)	
	f)		g)							h)	
0.60	a) Auffüllung, Kies, Sand				erdfeucht		18/	1	0.60		
	b)										
	c) sehr dicht		d)							e) hellbraun	
	f)		g)							h)	
2.00	a) Kies, sandig, schwach schluffig				erdfeucht		18/	2	2.00		
	b)										
	c) dicht		d)							e) braun	
	f)		g)							h)	
3.30	a) Feinsand und Mittelsand,				erdfeucht		18/	3	3.30		
	b) kiesig, schwach schluffig										
	c) dicht		d)							e) hellbraun	
	f)		g)							h)	
4.50	a) Kies, sandig, schwach schluffig				erdfeucht		18/	4	4.50		
	b)										
	c) sehr dicht		d)							e) hellbraun	
	f)		g)							h)	

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.18	
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding G	
						Az.: 152132-1	
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin							
Bohrung Schurf		Nr RKS 18 /Blatt 2		rechts : hoch :	0.00 0.00	61.26 mNN	
Datum: 17.7.2015							
1	2			3	4	5	6
7.00	a) Kies, sandig, schluffig			erdfeucht	18/	5	7.00
	b)						
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				

!) Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.19				
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding C				
						Az.: 152132-1				
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin										
Bohrung Schurf		Nr RKS 19 /Blatt 1		rechts : hoch :	0.00 0.00	65.67 mNN	Datum: 17.7.2015			
1	2				3	4	5	6		
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang						e) Farbe	
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt						
0.40	a) Auffüllung, Sand, Kies, humos				erdfeucht	19/	1	0.40		
	b)									
	c) mitteldicht		d)						e) dunkelbraun	
	f)	g)	h)	i)						
1.20	a) Auffüllung, Kies, Sand, Schluff				erdfeucht	19/	2	1.20		
	b)									
	c) dicht		d)						e) braun	
	f)	g)	h)	i)						
1.60	a) Sand, stark kiesig, schluffig				erdfeucht	19/	3	1.60		
	b)									
	c) sehr dicht		d)						e) hellbraun	
	f)	g)	h)	i)						
2.90	a) Kies, stark sandig, schwach schluffig				erdfeucht	19/	4	2.90		
	b)									
	c) sehr dicht		d)						e) hellbraun	
	f)	g)	h)	i)						
3.80	a) Kies, sandig, schwach schluffig				erdfeucht	19/	5	3.80		
	b)									
	c) sehr dicht		d)						e) hellbraun	
	f)	g)	h)	i)						

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.19	
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding G	
						Az.: 152132-1	
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin							
Bohrung Schurf		Nr RKS 19 /Blatt 2		rechts : hoch :	0.00 0.00	65.67 mNN	Datum: 17.7.2015
1	2			3	4	5	6
5.50	a) Kies, stark sandig, schluffig			erdfeucht	19/	6	5.50
	b)						
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h) i)				
7.00	a) Kies, sandig, schwach schluffig			erdfeucht	19/	7	7.00
	b)						
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				

!) Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

	Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Anlage 3.20 A.geb.: Aureus Holding C Az.: 152132-1
--	---	--

Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin

Bohrung Schurf	Nr RKS 20 /Blatt 1	rechts : hoch :	0.00 0.00	61.36 mNN	Datum: 17.7.2015
---------------------------------	--------------------	--------------------	--------------	-----------	------------------

1	2				3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0.08	a) Asphalt,					BK	20	0.08
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
0.60	a) Auffüllung, Kies, Sand, Schluff				erdfeucht	20/	1	0.60
	b)							
	c) dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
2.00	a) Kies, stark sandig				erdfeucht	20/	2	2.00
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
3.60	a) Sand, kiesig				erdfeucht	20/	3	3.60
	b)							
	c) dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
5.40	a) Kies, sandig, schwach schluffig				erdfeucht	20/	4	5.40
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.20		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerneten Proben				A.geb.: Aureus Holding G		
						Az.: 152132-1		
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin								
Bohrung		rechts :		0.00	61.36 mNN		Datum: 17.7.2015	
Schurf		hoch :		0.00				
1	2			3	4	5	6	
7.00	a) Kies, stark sandig, schwach schluffig			erdfeucht	20/	5	7.00	
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h) i)					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h) i)					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h) i)					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h) i)					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h) i)					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h) i)					

!) Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.21	
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding C	
						Az.: 152132-1	
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin							
Bohrung		Nr RKS 21 /Blatt 1		rechts : 0.00	65.71 mNN	Datum: 17.7.2015	
Schurf				hoch : 0.00			
1	2			3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe				
0.40	a) Auffüllung, Schluff, Sand, Kies			erdfeucht	21/	1	0.40
	b)						
	c) dicht	d)	e) braun				
	f)	g)	h)				
1.50	a) Sand,			erdfeucht	21/	2	1.50
	b) stark schluffig, stark kiesig						
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h)				
2.70	a) Kies, sandig			erdfeucht	21/	3	2.70
	b)						
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h)				
3.90	a) Kies, stark sandig, schluffig			erdfeucht	21/	4	3.90
	b)						
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h)				
5.30	a) Feinsand und Mittelsand,			erdfeucht	21/	5	5.30
	b) stark kiesig, schwach schluffig						
	c) dicht	d)	e) hellbraun				
	f)	g)	h)				
¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.							

Schichtenverzeichnis		Anlage 3.21
für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben		A.geb.: Aureus Holding C
		Az.: 152132-1

Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin

Bohrung	Nr RKS 21 /Blatt 2	rechts :	0.00	65.71 mNN	Datum: 17.7.2015		
Schurf		hoch :	0.00				

1	2	3	4	5	6		
7.00	a) Kies, sandig	erdfeucht	21/	6	7.00		
	b)						
	c) sehr dicht					d)	e) hellbraun
	f)					g)	h)
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)	i)			
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)	i)			
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)	i)			
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)	i)			

!) Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Schichtenverzeichnis		Anlage 3.22
für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerneten Proben		A.geb.: Aureus Holding G
		Az.: 152132-1

Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin

Bohrung	Nr RKS 22 /Blatt 1	rechts : 0.00	61.62 mNN	Datum: 17.7.2015
Schurf		hoch : 0.00		

1	2				3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0.40	a) Auffüllung, Kies, Sand,				erdfeucht	22/	1	0.40
	b) Schluff, humos							
	c) dicht	d)	e) braun					
	f)	g)	h)	i)				
1.30	a) Mittelsand und Grobsand,				erdfeucht	22/	2	1.30
	b) schwach kiesig, schwach schluffig							
	c) dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
2.50	a) Kies, stark sandig, schluffig				erdfeucht	22/	3	2.50
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
3.70	a) Feinsand und Mittelsand,				erdfeucht	22/	4	3.70
	b) kiesig, schluffig							
	c) dicht	d)	e) braun					
	f)	g)	h)	i)				
4.60	a) Kies, sandig, schwach schluffig				erdfeucht	22/	5	4.60
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Schichtenverzeichnis		Anlage 3.22
für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerneten Proben		A.geb.: Aureus Holding G
		Az.: 152132-1

Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin

Bohrung	Nr RKS 22 /Blatt 2	rechts :	0.00	61.62 mNN	Datum: 17.7.2015		
Schurf		hoch :	0.00				

1	2	3	4	5	6		
7.00	a) Kies, sandig, schluffig	erdfeucht	22/	6	7.00		
	b)						
	c) sehr dicht					d)	e) hellbraun
	f)					g)	h)
	a)						
	b)						
	c)					d)	e)
	f)					g)	h)
	a)						
	b)						
	c)					d)	e)
	f)					g)	h)
	a)						
	b)						
	c)					d)	e)
	f)					g)	h)
	a)						
	b)						
	c)					d)	e)
	f)					g)	h)
	a)						
	b)						
	c)					d)	e)
	f)					g)	h)

*) Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.23		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				A.geb.: Aureus Holding G		
						Az.: 152132-1		
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin								
Bohrung Schurf		Nr RKS 23 /Blatt 1		rechts : hoch :	0.00 0.00	61.29 mNN		
Datum: 17.7.2015								
1	2				3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk-gehalt				
0.30	a) Auffüllung, Schotter, Kies, Sand				erdfeucht	23/	1	0.30
	b)							
	c) dicht	d)		e) graubraun				
	f)	g)	h)	i)				
1.20	a) Kies, stark sandig, schwach schluffig				erdfeucht	23/	2	1.20
	b) stark sandig, schwach schluffig							
	c) sehr dicht	d)		e) hellbraun				
	f)	g)	h)	i)				
2.60	a) Feinsand und Mittelsand,				erdfeucht	23/	3	2.60
	b) stark kiesig, schluffig							
	c) mitteldicht	d)		e) hellbraun				
	f)	g)	h)	i)				
4.00	a) Kies, sandig, schwach schluffig				erdfeucht	23/	4	4.00
	b)							
	c) sehr dicht	d)		e) hellbraun				
	f)	g)	h)	i)				
5.60	a) Kies und Sand, schwach schluffig				erdfeucht	23/	5	5.60
	b)							
	c) sehr dicht	d)		e) rotbraun				
	f)	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Schichtenverzeichnis		Anlage 3.23
für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerneten Proben		A.geb.: Aureus Holding C
		Az.: 152132-1

Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin

Bohrung	Nr RKS 23 /Blatt 2	rechts : 0.00	61.29 mNN	Datum: 17.7.2015
Schurf		hoch : 0.00		

1	2				3	4	5	6
7.00	a) Kies, sandig, schwach schluffig				erdfeucht	23/	6	7.00
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

*) Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.24		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerneten Proben				A.geb.: Aureus Holding G		
						Az.: 152132-1		
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin								
Bohrung		Nr RKS 24 /Blatt 1		rechts : 0.00	65.59 mNN	Datum: 17.7.2015		
Schurf				hoch : 0.00				
1	2			3	4	5	6	
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen	Entnommene Proben			
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾				Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe					
0.60	a) Auffüllung, Kies, Sand, Schluff,			erdfeucht				
	b) PVC-Folie							
	c) dicht	d)	e) braun					
	f)	g)	h)		i)			
1.20	a) Auffüllung, Kies, Ssand, Schluff,			erdfeucht	24/	2	1.20	
	b) Wurzeln							
	c) dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)					i)
2.30	a) Kies, stark schluffig, sandig			erdfeucht	24/	3	2.30	
	b)							
	c) dicht	d)	e) braun					
	f)	g)	h)					i)
3.60	a) Feinsand und Mittelsand, kiesig, schluffig			erdfeucht	24/	4	3.60	
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) braun					
	f)	g)	h)					i)
5.00	a) Kies, stark sandig, schluffig			erdfeucht	24/	5	5.00	
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)					i)

¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Schichtenverzeichnis		Anlage 3.24
für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben		A.geb.: Aureus Holding C
		Az.: 152132-1

Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin

Bohrung	Nr RKS 24 /Blatt 2	rechts :	0.00	65.59 mNN	Datum: 17.7.2015		
Schurf		hoch :	0.00				

1	2	3	4	5	6		
6.20	a) Kies, schwach sandig, schwach schluffig	erdfeucht	24/	6	6.20		
	b)						
	c) sehr dicht					d)	e) hellbraun
	f)					g)	h)
	a)						
	b)						
	c)					d)	e)
	f)					g)	h)
	a)						
	b)						
	c)					d)	e)
	f)					g)	h)
	a)						
	b)						
	c)					d)	e)
	f)					g)	h)
	a)						
	b)						
	c)					d)	e)
	f)					g)	h)
	a)						
	b)						
	c)					d)	e)
	f)					g)	h)

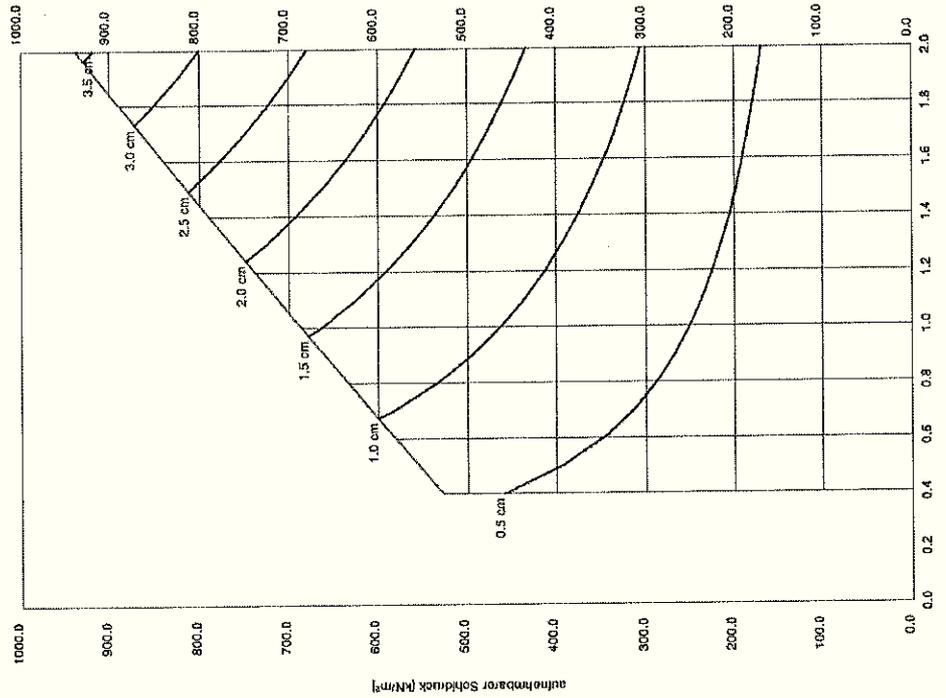
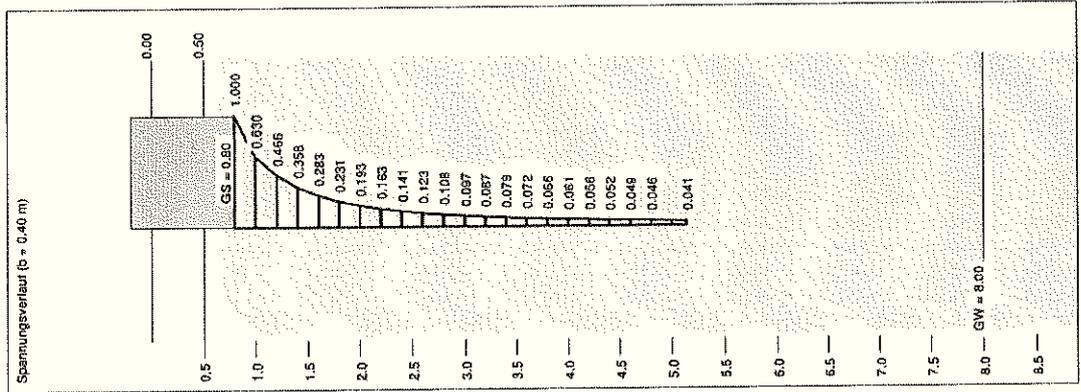
*) Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage 3.25		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerneten Proben				A.geb.: Aureus Holding G		
						Az.: 152132-1		
Bauvorhaben: BV Rathausallee, Sankt Augustin								
Bohrung		Nr RKS 25 /Blatt 1		rechts :	0.00	61.42 mNN		
Schurf				hoch :	0.00	Datum: 17.7.2015		
1	2				3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk-gehalt				
0.70	a) Auffüllung, Kies, Sand, Schluff				erdfeucht	25/	1	0.70
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun					
	f)	g)	h)	i)				
2.00	a) Kies, sandig, schluffig				erdfeucht	25/	2	2.00
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) hellbraun/braun					
	f)	g)	h)	i)				
3.00	a) Kies, sandig, schwach schluffig				erdfeucht	25/	3	3.00
	b)							
	c) sehr dicht	d)	e) braun					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

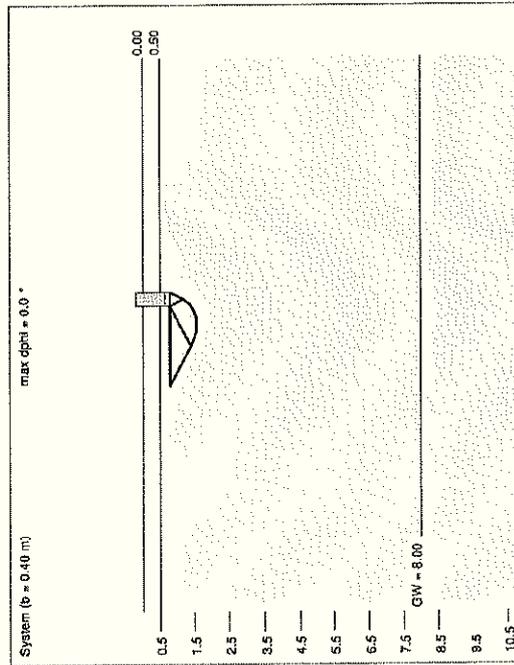
¹⁾ Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

Dr. Meinecke & Schmidt PartG.
 Bahnhofstr. 18, 45701 Herten-Westerholt

Berechnungsgrundlagen:
 Fundamentsohle frostfrei
 Teilsicherheitskonzept (EC 7)
 Streifenfundament (a = 10.00 m)
 $\gamma_{ov} = 1.40$
 $\gamma_{c,0} = 1.35$
 $\gamma_{s,0} = 0.000 \cdot \gamma_c + (1 - 0.000) \cdot \gamma_s$
 $\gamma_{c,0} = 1.350$
 Anteil Veränderliche Lasten = 0.000
 Grundrisssohle = 0.80 m
 Grundwasser = 8.00 m
 Grenztafel mit p = 20.0 %
 Grenzzustellen spannungsvariabel bestimmt
 aufnehmbare Sohldruck
 Setzungen



Boden	γ [kN/m³]	γ' [kN/m³]	ϕ [°]	c [kN/m²]	E_s [MN/m²]	v [-]	Bezeichnung
□	21.0	11.0	35.0	5.0	30.0	0.00	Auffüllungen
□	21.0	11.0	35.0	5.0	70.0	0.00	Kies-Sand

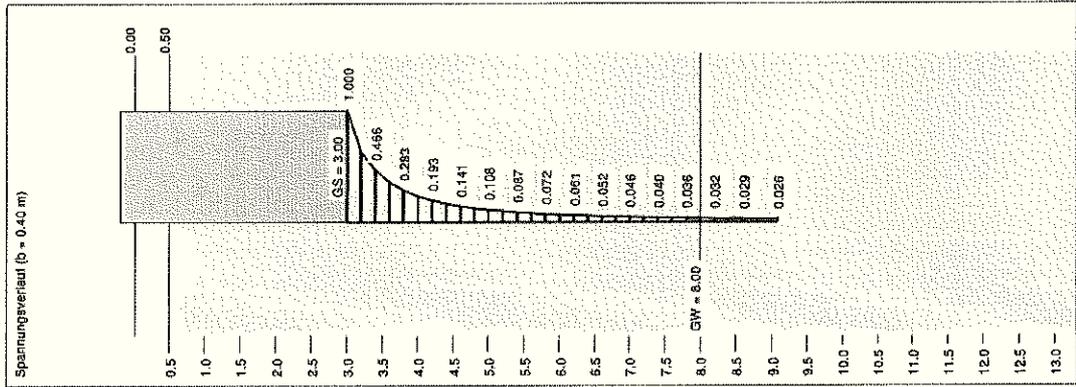
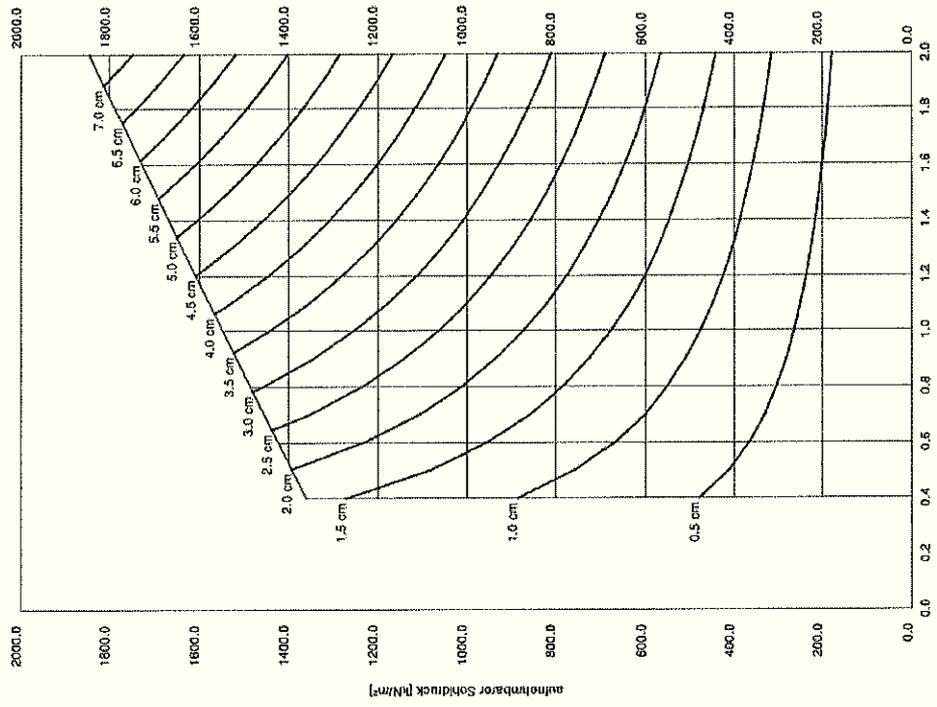


a [m]	b [m]	zul σ [kN/m²]	zul σ' [kN/m²]	zul R [kN/m]	s [cm]	cal ϕ [°]	cal c [kN/m²]	γ_2 [kN/m³]	σ_0 [kN/m²]	t_0 [m]	UK LS [m]
10.00	0.40	527.0	210.8	0.58	35.0	5.00	21.00	16.80	5.14	1.56	
10.00	0.50	553.8	276.9	0.73	35.0	5.00	21.00	16.80	5.73	1.75	
10.00	0.60	580.5	348.3	0.89	35.0	5.00	21.00	16.80	6.27	1.94	
10.00	0.70	607.1	425.0	1.05	35.0	5.00	21.00	16.80	6.79	2.14	
10.00	0.80	633.5	506.8	1.21	35.0	5.00	21.00	16.80	7.28	2.33	
10.00	0.90	659.8	593.8	1.38	35.0	5.00	21.00	16.80	7.75	2.52	
10.00	1.00	685.9	685.9	1.55	35.0	5.00	21.00	16.80	8.25	2.71	
10.00	1.10	711.9	783.1	1.74	35.0	5.00	21.00	16.80	8.79	2.90	
10.00	1.20	737.7	885.2	1.93	35.0	5.00	21.00	16.80	9.32	3.09	
10.00	1.30	763.3	992.3	2.12	35.0	5.00	21.00	16.80	9.83	3.28	
10.00	1.40	788.9	1104.4	2.32	35.0	5.00	21.00	16.80	10.32	3.47	
10.00	1.50	814.2	1221.3	2.52	35.0	5.00	21.00	16.80	10.81	3.66	
10.00	1.60	839.4	1343.1	2.72	35.0	5.00	21.00	16.80	11.28	3.85	
10.00	1.70	864.5	1469.6	2.93	35.0	5.00	21.00	16.80	11.74	4.04	
10.00	1.80	889.4	1600.9	3.15	35.0	5.00	21.00	16.80	12.18	4.23	
10.00	1.90	914.1	1736.9	3.36	35.0	5.00	21.00	16.80	12.62	4.42	
10.00	2.00	938.7	1877.5	3.58	35.0	5.00	21.00	16.80	13.05	4.62	

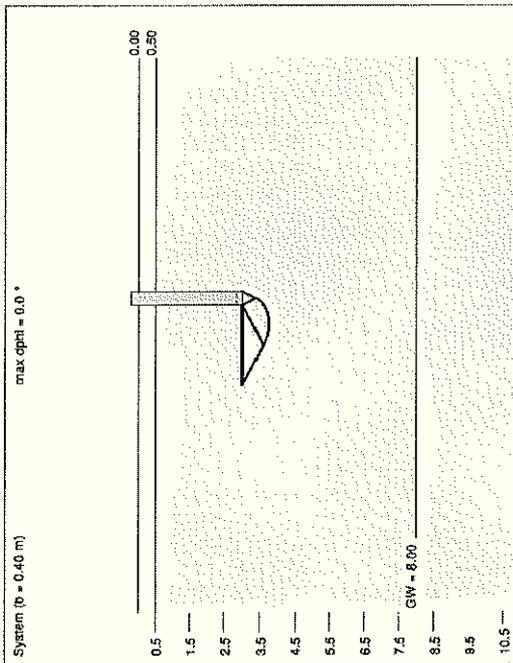
zul $\sigma = \sigma_{0,0} / (\gamma_{ov} \cdot \gamma_{c,0}) = \sigma_{0,0} / (1.40 \cdot 1.35) = \sigma_{0,0} / 1.89$
 Verhältnis Veränderliche(O)/Gesamtlasten(G+Q) [-] = 0.00

Dr. Meinecke & Schmidt PartG.
 Bahnhofstr. 18, 45701 Herten-Westerholt

Berechnungsgrundlagen:
 Anteil Veränderliche Lasten = 0,000
 Fundamentsohle nach DIN 4017:2006
 Teil Sicherheitskonzept (EC 7)
 Streifenfundament (a = 10,00 m)
 $\gamma_{cr} = 1,40$
 $\gamma_{G} = 1,35$
 $\gamma_{Q} = 1,50$
 $\gamma_{(ex)} = 0,000 \cdot \gamma_G + (1 - 0,000) \cdot \gamma_Q$
 $\gamma_{(ex)} = 1,350$
 Gründungssohle = 3,00 m
 Grundwasser = 8,00 m
 Grenzlinie mit p = 20,0 %
 Grenzlinien spannungsvariabel bestrimmt
 ——— aufnehmbarer Sohldruck
 ——— Setzungen



Boden	γ [kN/m³]	γ' [kN/m³]	φ [°]	c [kN/m²]	E_s [MN/m²]	v [-]	Bezeichnung
—	21.0	11.0	35.0	5.0	30.0	0.00	Auffüllungen
—	21.0	11.0	35.0	5.0	70.0	0.00	Kies-Sand



a [m]	b [m]	zul c [kN/m²]	zul R [kN/m]	s [cm]	caI φ [°]	caI c [kN/m²]	γ_z [kN/m³]	σ_u [kN/m²]	t_g [m]	UK LS [m]
10.00	0.40	1359.5	543.8	1.62	35.0	5.00	21.00	63.00	9.07	3.76
10.00	0.50	1391.1	695.5	1.98	35.0	5.00	21.00	63.00	10.00	3.95
10.00	0.60	1422.5	853.5	2.35	35.0	5.00	21.00	63.00	10.84	4.14
10.00	0.70	1453.7	1017.6	2.71	35.0	5.00	21.00	63.00	11.61	4.34
10.00	0.80	1484.8	1187.8	3.06	35.0	5.00	21.00	63.00	12.34	4.53
10.00	0.90	1515.7	1364.1	3.42	35.0	5.00	21.00	63.00	13.02	4.72
10.00	1.00	1546.5	1546.5	3.78	35.0	5.00	21.00	63.00	13.67	4.91
10.00	1.10	1577.1	1734.9	4.14	35.0	5.00	21.00	63.00	14.28	5.10
10.00	1.20	1607.6	1928.1	4.50	35.0	5.00	21.00	63.00	14.87	5.29
10.00	1.30	1637.9	2126.3	4.86	35.0	5.00	21.00	63.00	15.43	5.49
10.00	1.40	1668.1	2325.4	5.22	35.0	5.00	21.00	63.00	15.98	5.67
10.00	1.50	1698.1	2527.2	5.58	35.0	5.00	21.00	63.00	16.50	5.86
10.00	1.60	1728.0	2764.8	5.94	35.0	5.00	21.00	63.00	17.01	6.05
10.00	1.70	1757.7	2988.2	6.31	35.0	5.00	21.00	63.00	17.50	6.24
10.00	1.80	1787.3	3217.2	6.68	35.0	5.00	21.00	63.00	17.99	6.43
10.00	1.90	1816.7	3451.8	7.05	35.0	5.00	21.00	63.00	18.45	6.62
10.00	2.00	1846.0	3695.0	7.42	35.0	5.00	21.00	63.00	18.91	6.82

zul $\sigma = \sigma_{ex} / (\gamma_{cr} \cdot \gamma_{(ex)}) = \sigma_{ex} / (1.40 \cdot 1.35) = \sigma_{ex} / 1.89$
 Verhältnis Veränderliche(Q)/Gesamtlasten(G+Q) [-] = 0.00

Dr. Meinecke & Schmidt
Partnerschaftsgesellschaft
Bahnhofstraße 18
45701 Herthen

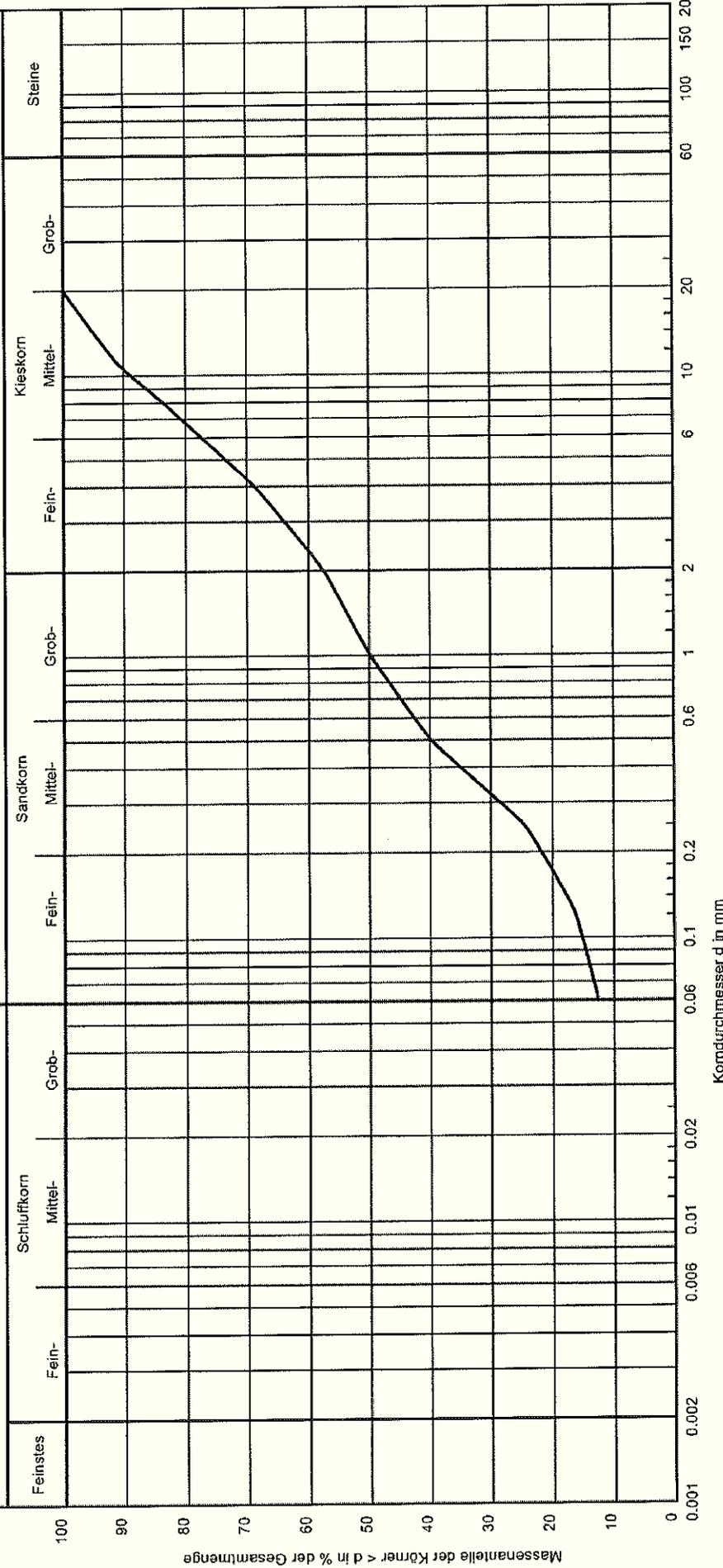
Bearbeiter: Dr. Meinecke Datum: 03.08.2015

Körnungslinie
Sankt Augustin
BV: Rathausallee

Bearb.-Nummer.: 152132-1
Probe entnommen am: 26.07.2015
Art der Entnahme: gestört
Arbeitsweise: Naßsiebung

Schlammkorn

Siebkorn



Entnahmestelle:	M1	Bemerkungen:
Bodenart:	GS,u'	
Wassergehalt [%]:	4,5	
TU/S/G [%] :	- /12.6/44.8/42.6	
Proj. - Nr.: 152132-1		Anlage:

Städtebaulicher Vertrag

Gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 117 „Rathausallee“ wird
zwischen der

Seniorenpark Sankt Augustin GmbH
Schmalhorn 13
29308 Winsen (Aller)

nachfolgend – Vorhabenträgerin – genannt

und der

Stadt Sankt Augustin
Markt 1
53757 Sankt Augustin,
vertreten durch den Bürgermeister

nachfolgend – Stadt – genannt

Folgendes vereinbart:

Präambel

Die Stadt betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Rathausallee“. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des westlichen Stadtzentrums durch die Entwicklung eines Mischgebietes.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Sankt Augustin. Die Vorhabenträgerin hat eine städtebauliche Konzeption vorgelegt, die mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt vereinbar ist.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt Teilflächen der in der Gemarkung Sieburg-Mülldorf, Flur 1 gelegenen Parzellen 5930 und 3820 zu erwerben und hierauf ein Alten- und Pflegeheim (Seniorenresidenz) mit 80 Pflegeplätzen (100% Einzelzimmer), und 8 Pflegewohnungen mit den erforderlichen Stellplätzen hierzu zu errichten.

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele vereinbaren die Vertragsparteien nachfolgende Regelungen.

Abschnitt I Vertragsgebiet, Vertragsbestandteile und Vorhaben

§ 1 Vertragszweck

Dieser städtebauliche Vertrag dient der Förderung und Sicherung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 117 „Rathausallee“. Ziele sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das in § 4 beschriebene Vorhaben sowie die Herstellung und der Umbau der öffentlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet.

§ 2 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Rathausallee“ (Anlage 1) westlich der Rathausallee und östlich des Finanzamtes mit Ausnahme der Flächen nördlich des laut Bebauungsplan geplanten Fußwegs zwischen Rathausallee und Finanzamt. Das Gebiet umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1 mit den Nummern: 5930 (teilweise) und 3820 (teilweise)

§ 3 Bestandteile des Vertrags

(1) Bestandteile des Vertrags sind:

- Der Bebauungsplan in der jeweils letzten vom Rat der Stadt beschlossenen Fassung (entweder Offenlage- oder Satzungsbeschluss) (Anlage 1)
- Das Baukonzept (Anlage 2)
- Den Lageplan der geplanten Fußwegführung im Bereich des Kreisverkehrs Rathausallee (Anlage 3)
- Den Lageplan bestehender Leitungen im Bereich des Kreisverkehrs Rathausallee (Anlage 4)

(2) Die Anlagen sind Bestandteile des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

§ 4 Beschreibung des Vorhabens

(1) Im Zentrum von Sankt Augustin plant die Vorhabenträgerin die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims (Seniorenresidenz) in Form eines L-förmigen Baukörpers (Anlage 2). Mit seiner Hauptseite liegt dieses an der Rathausallee. Der nördliche Gebäudeteil grenzt an einen zukünftigen Verbindungsweg Rathausallee/Rhein-Sieg-Gymnasium, der südliche Gebäudeteil ist rechtwinkelig gestaltet mit einer Parkanlage/Innenhofseite in seiner Öffnung. Die Höhe beträgt 4 Etagen plus Staffelgeschoss.

(2) In dem Alten- und Pflegeheim sind 80 Pflegeplätze als Einzelzimmer, sowie und 8 Pflegewohnungen vorgesehen. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden südlich des L-förmigen Gebäudes angelegt.

(3) Damit die Bewohner bzw. Besucher des Pflegeheimes das sich im Westen anschließende Geländeneiveau erreichen können (Finanzamt /Rhein-Sieg-Gymnasium), um in die soge-

nannte „Grüne Mitte“ bzw. ins westliche Stadtzentrum zu gelangen, wird das Gebäude ab der 1. Etage mittels eines Brücken- bzw. Rampenbauwerkes an das obere Geländeniveau im Westen angeschlossen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auf dem Vorhabengrundstück entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 5930 und 3820 eine Wegeverbindung zwischen Brücken- bzw. Rampenbauwerk und der sich anschließenden städtischen Grundstücksfläche (Parzelle 7066, Flur 1, Gemarkung Siegburg Mülldorf) zu schaffen.

(4) Darüber hinaus wird nördlich des öffentlichen Verbindungsweges die Errichtung einer barrierefreien, altengerechten Wohnanlage mit 4 Geschossen plus Staffelgeschoss durch die Lindhorst Gruppe geplant. Die Stadt Sankt Augustin beabsichtigt diese Grundstücksfläche an einen anderen Investor zu veräußern.

Abschnitt II Sicherung der Städtebaulichen Ziele

§ 5 Energieeffizientes Bauen und Wärmeversorgung

- (1) Die Stadt Sankt Augustin verfolgt das Ziel, den Verbrauch von Primärenergie sowie den Ausstoß von Treibhausgasen zu verringern, um dem Klimawandel entgegenzuwirken.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bei der Herstellung der Gebäude im Plangebiet zu energieeffizientem Bauen. Die Anforderungen zur Bestimmung der Energieeffizienz eines Gebäudes orientieren sich an den aktuellen Förderkriterien der KfW-Bankengruppe für den energetisch hochwertigen Neubau von Wohngebäuden im Rahmen des „CO2-Gebäudesanierungsprogramms“ des Bundes.
- (3) Auf dieser Grundlage verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, mindestens den Standard des „KfW-Effizienzhauses 40“ basierend auf der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789, 1790) geändert worden ist, herzustellen. Dabei dürfen die Häuser den Jahres-Primärenergiebedarf von max 40 % und den Transmissionswärmeverlust von 55 % der errechneten Werte für das Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 der EnEV 2014 nicht überschreiten. Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein als nach Tabelle 2 der Anlage 1 der EnEV 2014 zulässig. Zusätzlich ist den Anforderungen des Pakets der KfW nachzukommen. Hierzu wird auf die Merkblätter und Anlagen der KfW zum Energieeffizienten Bauen (Fördernummer 153) verwiesen (gültig ab dem 01.04.2016), abrufbar unter www.kfw.de/153.
- (4) Zum Nachweis des energetischen Niveaus sind die o. g. Eckdaten durch einen Sachverständigen im Rahmen eines Energiekonzeptes zu ermitteln. Mindestanforderung an den Sachverständigen ist dessen Zulassung als Energieberater im Bundesprogramm „Vor-Ort-Beratung“ oder von der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. oder die Ausstellungsbeurteilung nach § 21 EnEV.
- (5) Das Energiekonzept hat eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder -einrichtung im Sinne des § 11 Absatz 1 Satz 2 Ziffer 4 BauGB (insbesondere Blockheizkraftwerk, Holzpelletsanlage oder Wärmepumpe) zur Versorgung des zu errichtenden Gebäudes vorzusehen. Dabei sind mögliche Standorte der Wärmeversorgungsanlage oder -einrichtung innerhalb des Plangebiets festzulegen. Bei der Aufstellung des Energiekonzeptes ist die Energiever-

sorgungsgesellschaft Sankt Augustin GmbH durch die Vorhabenträgerin zu beteiligen. Dabei stellt die Vorhabenträgerin das Benehmen mit der Energieversorgungsgesellschaft Sankt Augustin mbH über die Auswahl der Wärmeversorgungsanlage oder -einrichtung und ihre möglichen Standorte her.

(6) Sollte das o. g. Förderprogramm bzw. der genannte Effizienzstandard zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung nicht mehr bestehen, so ist ein Standard zu gewährleisten, der die Anforderungen der dann gültigen Energieeinsparverordnung in vergleichbarer Weise erfüllt.

§ 6 Herstellung der Wegeverbindung im Vertragsgebiet

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zum Bau und zur Kostenübernahme folgender Wegeverbindungen im Vertragsgebiet sowie zur Anpassung der bestehenden Erschließungsanlagen über die Grenzen des Erschließungsgebiets hinaus, sofern und soweit dies zur Anbindung der folgenden Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist. Hierzu gehören:

- Die Anlage einer Wegeverbindung auf dem Vorhabengrundstück entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 5930 und 3820 zwischen dem gem. § 4 Abs. 3 zu errichtenden Brücken- bzw. Rampenbauwerk und der sich anschließenden städtischen Grundstücksfläche (Parzelle 7066, Flur 1, Gemarkung Siegburg Mülldorf).
- Den Bau des in § 4 Abs. 1 genannten öffentlichen Verbindungsweges Rathausallee/Rhein-Sieg-Gymnasium und der damit in Verbindung stehenden baulichen Anlagen (Beleuchtung, Entwässerung, Treppenanlage etc.)
- Die Herstellung der im Bebauungsplan (Anlage 1) festgesetzten öffentlichen Gehwege als Anschluss der geplanten Fläche für Stellplätze an den bestehenden Kreisverkehr Rathausallee (siehe Anlage 3). Da sich das Vorhabengrundstück innerhalb der Wasserschutzzone IIIB befindet, sind die befahrbaren Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) wasserundurchlässig zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser dieser Flächen ist vollständig auf dem Grundstück zu fassen und mit Hilfe eines Hofablaufs bzw. einer Entwässerungsrinne über den eigenen Kanalhausanschluss in die Kanalisation abzuleiten.

§ 7 Baumpflanzungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Baumpflanzungen entlang der Rathausallee bis zur nördlich des Vorhabengrundstückes gelegenen öffentlichen Wegefläche sowie die Bepflanzung entlang der öffentlichen Wegefläche (nördlich und südlich der Wegefläche), in Abstimmung mit der Stadt, durchzuführen.

§ 8 Erschließungsvertrag

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass zu gegebener Zeit, frühestens nach Satzungsbeschluss des Rates über den Bebauungsplan ein gesonderter Erschließungsvertrag geschlossen wird. Inhalt dieses Vertrags soll die Herstellung der in § 6 vereinbarten Anlagen und die unentgeltliche Übertragung der öffentlichen Erschließungsanlagen an die Stadt Sankt Augustin sein.

§ 9 Bestehende Leitungen

- (1) Ein Mittelspannungskabel der Westnetz GmbH verläuft in einem kleineren Teilbereich im Süden des Plangebietes in der Nähe der Ein- und Ausfahrt in Höhe des Verkehrskreisels (Rathausallee) auf dem Vorhabengrundstück. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich eine nicht überbaubare Fläche bzw. Stellplatzflächen vor, von daher bestehen seitens des Leitungsträgers keine Bedenken zur Planung. (siehe Anlage 4)
- (2) Bei der Umsetzung der Planung auf dem Vorhabengrundstück verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Planung frühzeitig mit der Westnetz GmbH abzustimmen.
- (3) Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dem Leitungsträger ein Leitungs- und Betretungsrecht auf dem entsprechenden Teilgrundstück einzuräumen.

§ 10 Abstimmung mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Auf den westlich des Vorhabengrundstückes angrenzenden Grundstücken plant der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW eine umfassende Sanierung des Bestandsgebäudes des Finanzamtes Sankt Augustin, einschließlich der Instandsetzung der unmittelbar am Vorhabengrundstück angrenzenden Tiefgarage. Der Vorhabenträger verpflichtet sich frühzeitig die Planungen auf dem Vorhabengrundstück (insbesondere das Brücken- bzw. Rampenbauwerkes für das Alten- und Pflegeheim und die Wegefläche entlang der westlichen Grenze des Vorhabengrundstückes) mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und deren Planungen abzustimmen

Abschnitt III Schlussbestimmungen

§ 11 Kostentragung

- (1) Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie aller in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen trägt die Vorhabenträgerin, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist.
- (2) Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Übernahme der Kosten aller Gutachten und sonstigen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beauftragenden Planungsleistungen (Vermessung, Herstellung einer Kartengrundlage, etc.)

§ 12 Rechtsnachfolge

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

(2) Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

(3) Die Stadt wird der Vorhabenträgerin auf Antrag aus der Haftung entlassen, sofern der Rechtsnachfolger durch Erklärung der Stadt gegenüber uneingeschränkt und vorbehaltlos in die vertraglichen Pflichten des Maßnahmenträgers eintritt und keine Tatsachen vorliegen, die die Annahme rechtfertigen, dass die Erreichbarkeit der mit diesem Vertrag verfolgten Ziele durch den Wechsel gefährdet wird.

§ 13 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über einen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Grundstückseigentümers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt Sankt Augustin nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Der Haftungsausschluss besteht dann nicht, wenn die Stadt selbst auf eigene Veranlassung den Plan wieder aufhebt oder in wesentlichen Teilen verändert.

§ 14 Wirksamwerden der Vereinbarung

Der Vertrag wird nach Erteilung einer Baugenehmigung im Vertragsgebiet spätestens jedoch nach Beschlussfassung und Unterzeichnung durch den Bürgermeister mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Rathausallee“ wirksam.

§ 15 Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass innerhalb von 2 Jahren, spätestens bis zum 30.06.2018 nach Vertragschluss der Bebauungsplan Nr. 117 „Rathausallee“ nicht rechtsverbindlich wird oder von der vorliegenden Entwurfsfassung (Anlage 1) nicht nur unwesentlich abweicht, ist die Vorhabenträgerin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt anzuzeigen. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei der in § 11 (2) getroffenen Kostentragung.

§ 16 Kündigung und Anpassung

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn die Vorhabenträgerin die sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

§ 17 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages – gleich aus welchem Grund – nichtig, unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags nicht berührt werden. Die nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten oder zu ersetzen, Sinn und Zweck dieses Vertrags rechtlich und wirtschaftlich möglichst gleichkommend verwirklicht wird.
- (3) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch rechtlich einwandfreie Regelungen zu ersetzen sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des heutigen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.
- (4) Erfüllungsort für alle Leistungen dieses Vertrages ist Sankt Augustin.
- (5) Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung dieses Vertrages.

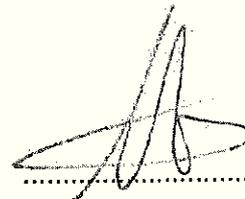
Sankt Augustin,

Winsen / Aller, 22.02.2016

Der Bürgermeister

Im Auftrag

.....
Stadt Sankt Augustin



.....
Vorhabenträgerin

Alexander Lindhorst

ALLGEMEIN
 Alle Rechte sind vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Lindehorst Gruppe. Diese Planung und Zeichnung unterliegt dem Urheberrechtsgesetz vom 13.09.1965.

UNTERSCHRIFT ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT

Wohnen / Alter: Dipl. Ing. Jan H. von Holsten

UNTERSCHRIFT BAUHERR

I	H	G	F	E	D
C	B	A			
Index	Datum	gez.	Änderungsvermerk		

PLANUNGSSTUFE

Entwurfsplanung

PLAN-NUMMER
LAG - A/B - Entw 6

GESCHLOSS / SAUTTEL

Lageplan

ART DER PLANUNG

Hochbau - Planung

GEZEICHNET

30.11.2015

BE

GEPRÜFT

J.V. Hörsten

MASSSTAB

INDEX

1 : 500

BAUVORHABEN

Neubau einer Seniorenresidenz mit 80 Pflegeplätzen und 8 Wohnungen

BAUORT

Rathausallee
 53757 Sankt Augustin

GEMARKUNG

Sankt Augustin

FLUR (E)

1

FLURSTÜCK (E)

5930, 3920

ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT: Dipl. Ing. Jan H. von Holsten für

plan- & bauwerk

Winsen / Aller GmbH

Rehrkamp 3a

29308 Winsen / Aller

Tel. 05143 - 6 65 65-0 Fax. 05143 - 6 65 65-28

BAUHERR

Seniorenpark Sankt Augustin GmbH

Ein Unternehmen der Lindhorst - Gruppe

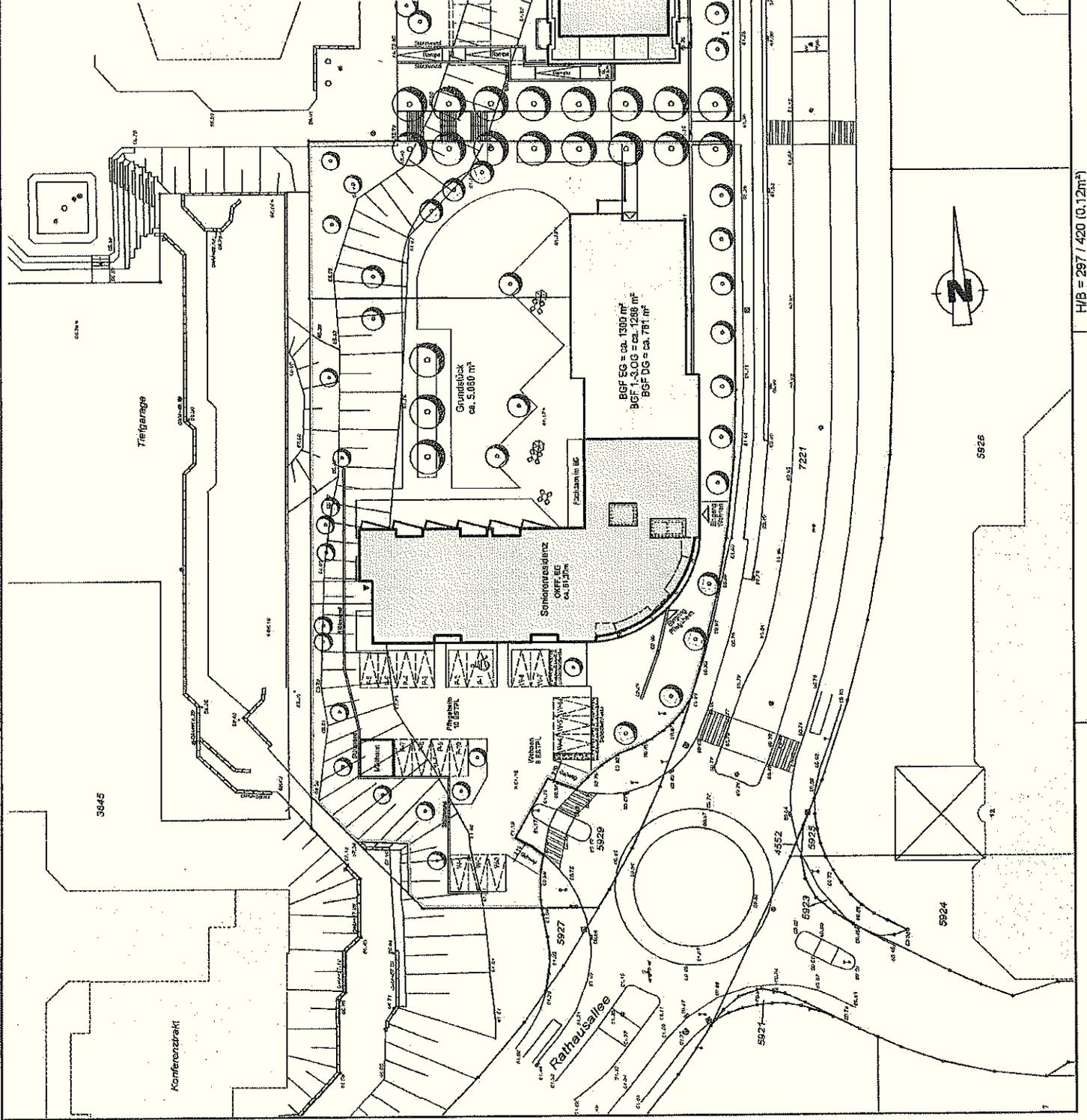
Schmalhorn 13

29308 Winsen (Aller)

Tel. 05143 - 96100 Fax. 05143 - 981060



LINDHORST GRUPE
Anlage 2



ALLGEMEIN
 Dieses Plan- und Zeichnungs-Gesamtpaket der Entwurfsarbeiten vom Dipl.-Ing. Jan H. von Hilsen für
 (Gesellschaft über die plan- & bautech. Dienstleistungen / plan- & bautech. Dienstleistungen) ist ein Entwurf
 Bauarbeiten gemäß den Bestimmungen der VOB und wird durch den Auftraggeber genehmigt.
 Diese Planung und Zeichnung sind für die Ausführung der Bauarbeiten zu verwenden.

UNTERSCHRIFT ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT

Winsen / ABe, Dipl.-Ing. Jan H. von Hilsen

UNTERSCHRIFT BAUHERR

I					
H					
G					
F					
E					
D					
C					
B					
A					
Index	Datum	Spec.	Änderungsvermerk		

PLANUNGSSTUFE

Entwurfsplanung

PLAN - NUMMER

ANS1 - A/B - Entw 6

GESCHOSS / SAUTTEL

Süd- + Ost-Ansicht

ART DER PLANUNG

Hochbau - Planung

DATUM

30.11.2015

GEZEICHNET

BE

GEPRÜFT

J.V. Hörsten

MAßSTAB

1 : 220

BAUVORHABEN

**Neubau einer Seniorenresidenz
 mit 80 Pflegeplätzen und 8 Wohnungen**

BAUORT

Rathausallee
 53757 Sankt Augustin

GEMÄRKUNG

: Sankt Augustin

FLUR (F)

: 1

FLURSTÜCK (E)

: 5930, 3620

ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT: Dipl.-Ing. Jan H. von Hilsen für

plan- & bauwerk

Winsen / Aller GmbH

Rehrkamp 3a

29308 Winsen / Aller

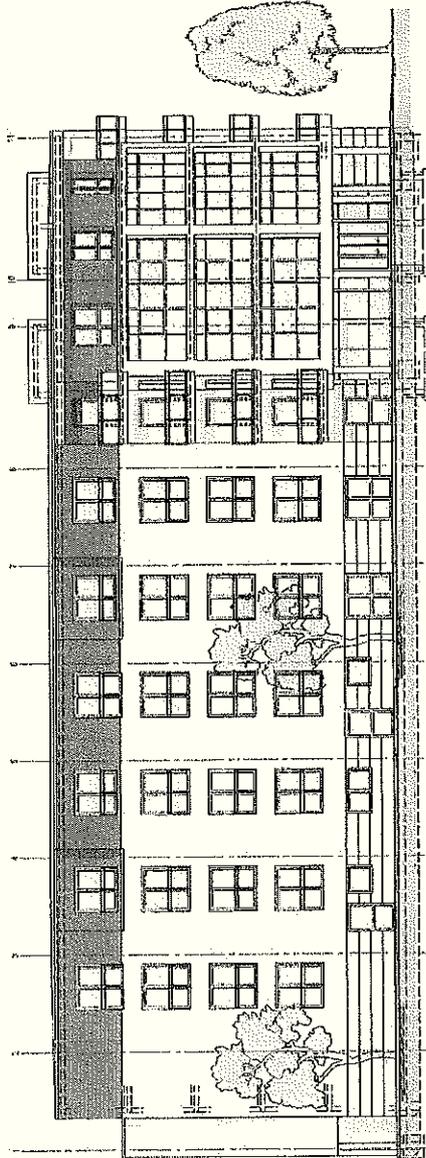
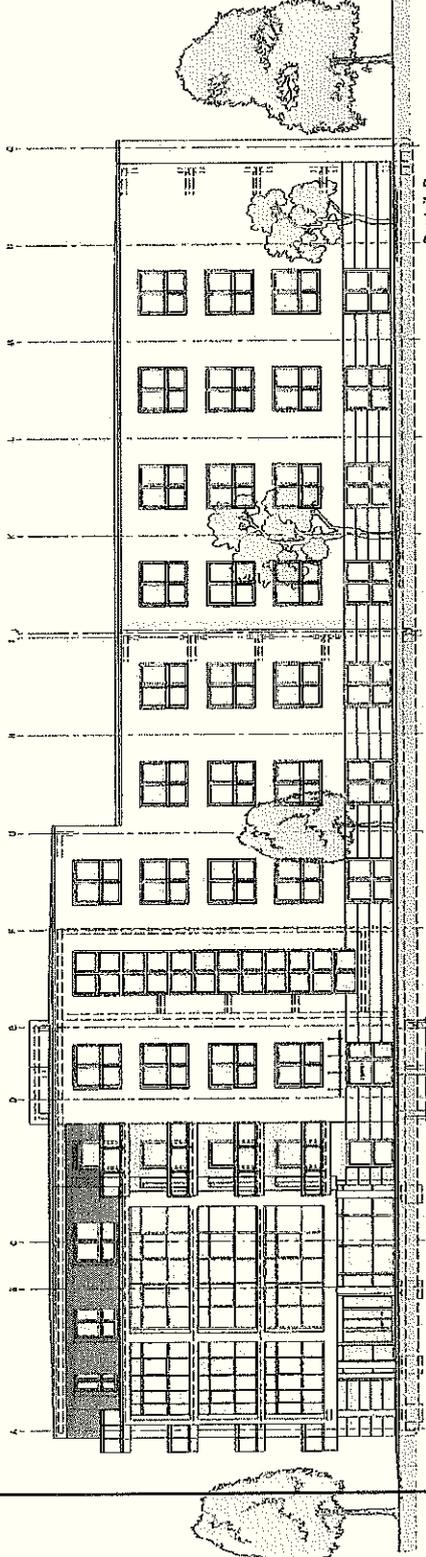
Tel. 05143 - 6 65 65-0 Fax: 05143 - 6 65 65-26

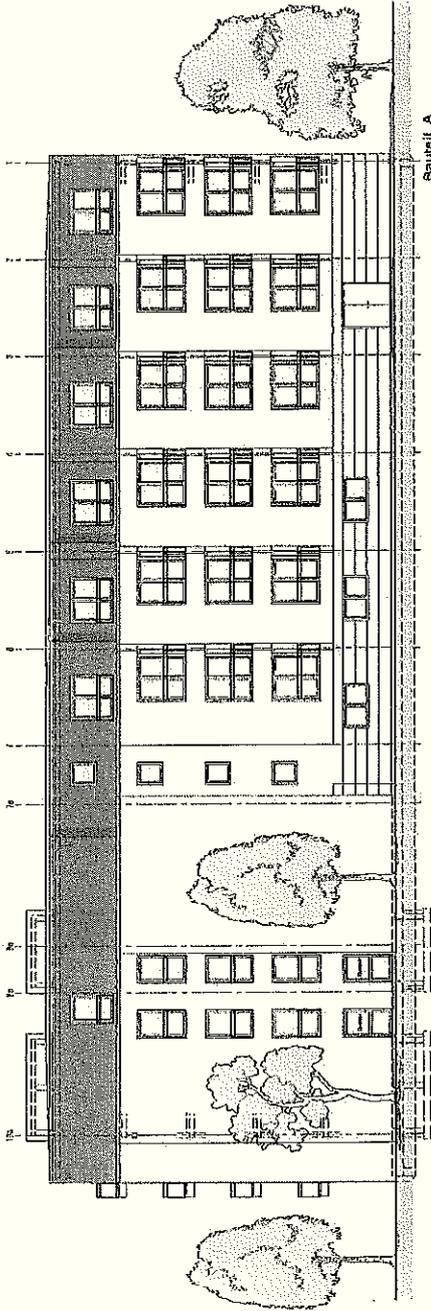
BAUHERR

Seniorenpark Sankt Augustin GmbH
 Ein Unternehmen der Lindhorst - Gruppe
 Schmalhorn 13
 29208 Winsen (Aller)
 Tel. 05143 - 98100 Fax: 05143 - 981060

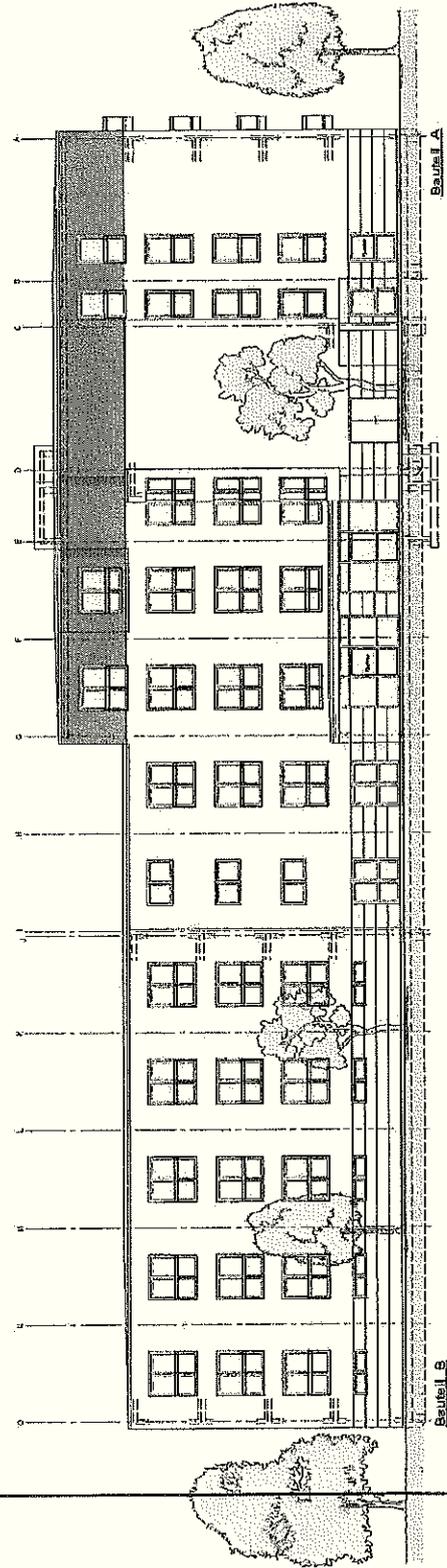


LINDHORST GRUPE
Auley 2





Nord - Ansicht



West - Ansicht

ALLGEMEIN
 Diese Pläne sind die verbindliche Grundlage für die Ausführung der Bauarbeiten. Die Ausführung ist dem Auftragnehmer überlassen. Der Auftragnehmer ist für die Einhaltung der Bauvorschriften und die Einhaltung der Bauzeiten verantwortlich. Die Pläne sind Eigentum der Entwurfsfirma. Die Pläne sind ohne schriftliche Genehmigung der Entwurfsfirma nicht zu kopieren, zu reproduzieren oder zu verbreiten. Die Pläne sind Eigentum der Entwurfsfirma. Die Pläne sind ohne schriftliche Genehmigung der Entwurfsfirma nicht zu kopieren, zu reproduzieren oder zu verbreiten.

UNTERSCHRIFT ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEXT
 Winsen / Aller
 Dipl.-Ing. Jan H. von Hoesen

UNTERSCHRIFT BAUHERR

I	
H	
G	
F	
E	
D	
C	
B	
A	
Index	Datum
	gezeichnet
	geprüft
	Index

PLANUNGSSTUFE
Entwurfsplanung
ANS2 - A/B - Entw 6

GESCHOSS / BAUTEIL
Nord- + West-Ansicht

ART DER PLANUNG
Hochbau - Planung

DATEM	GEZEICHNET	GEPROBT
30.11.2015	B.E.	J.V. Hörsten
MASSSTAB	INDEX	
1 : 220		

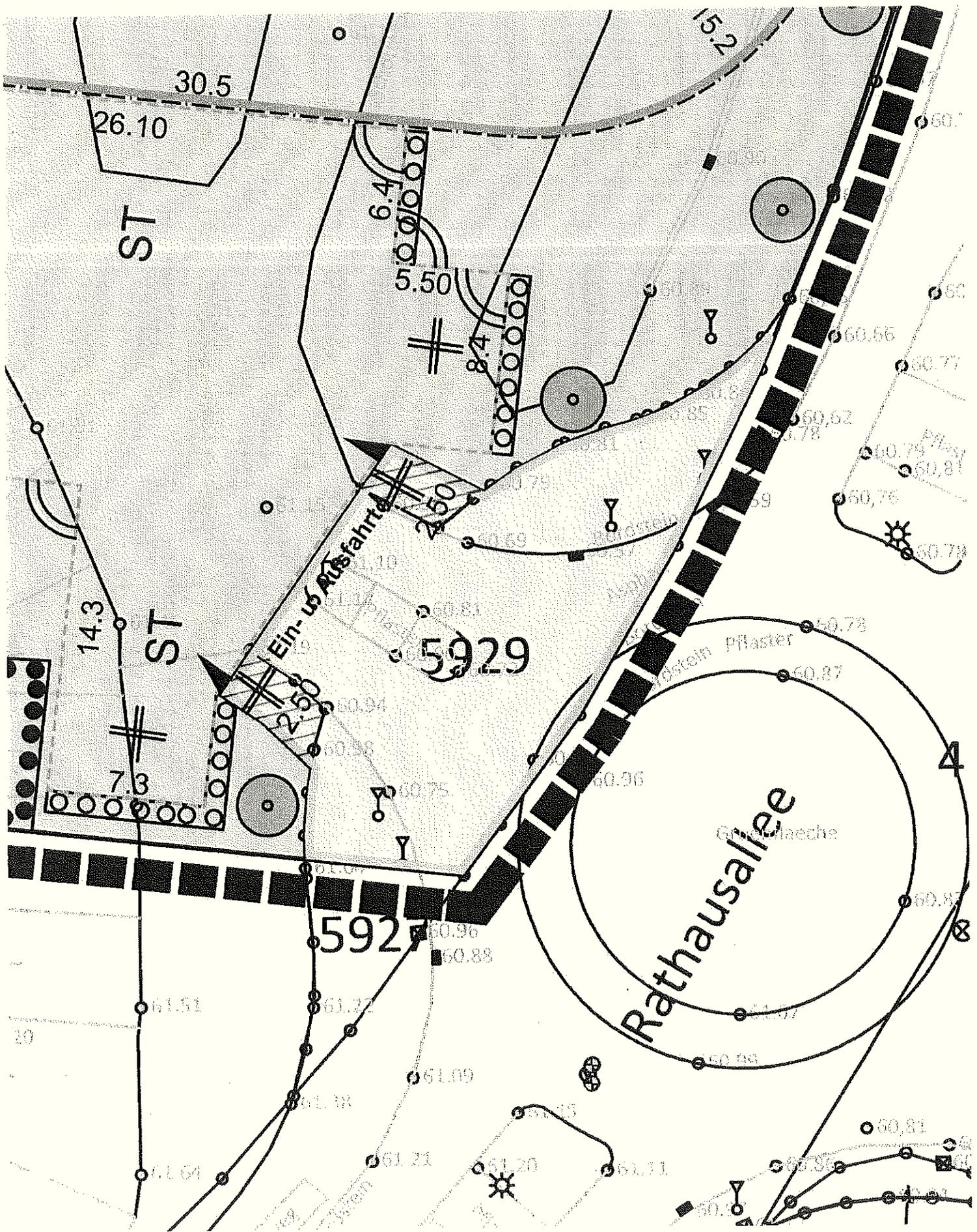
BAUVORHABEN
Neubau einer Seniorenresidenz
mit 80 Pflegeplätzen und 8 Wohnungen

BAUORT
 Rathausallee
 53757 Sankt Augustin

GEMARKUNG : Sankt Augustin
FLUR (E) : 1
FLURSTÜCK(E) : 5930, 3820

ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEXT: Dipl.-Ing. Jan H. von Hoesen
plan- & bauwerk
 Winsen / Aller GmbH
 Rehrkamp 3a
 29308 Winsen / Aller
 Tel. 05143 - 6 65 65-0 Fax. 05143 - 6 65 65-25

BAUHERR
 Seniorenpark Sankt Augustin GmbH
 Ein Unternehmen der Lindhorst-Gruppe
 Schmalhorn 13
 29308 Wintzen (Aller)
 Tel. 05143 - 98100 Fax. 05143 - 981060
LINDHORST GRUPE
 Anlage 2

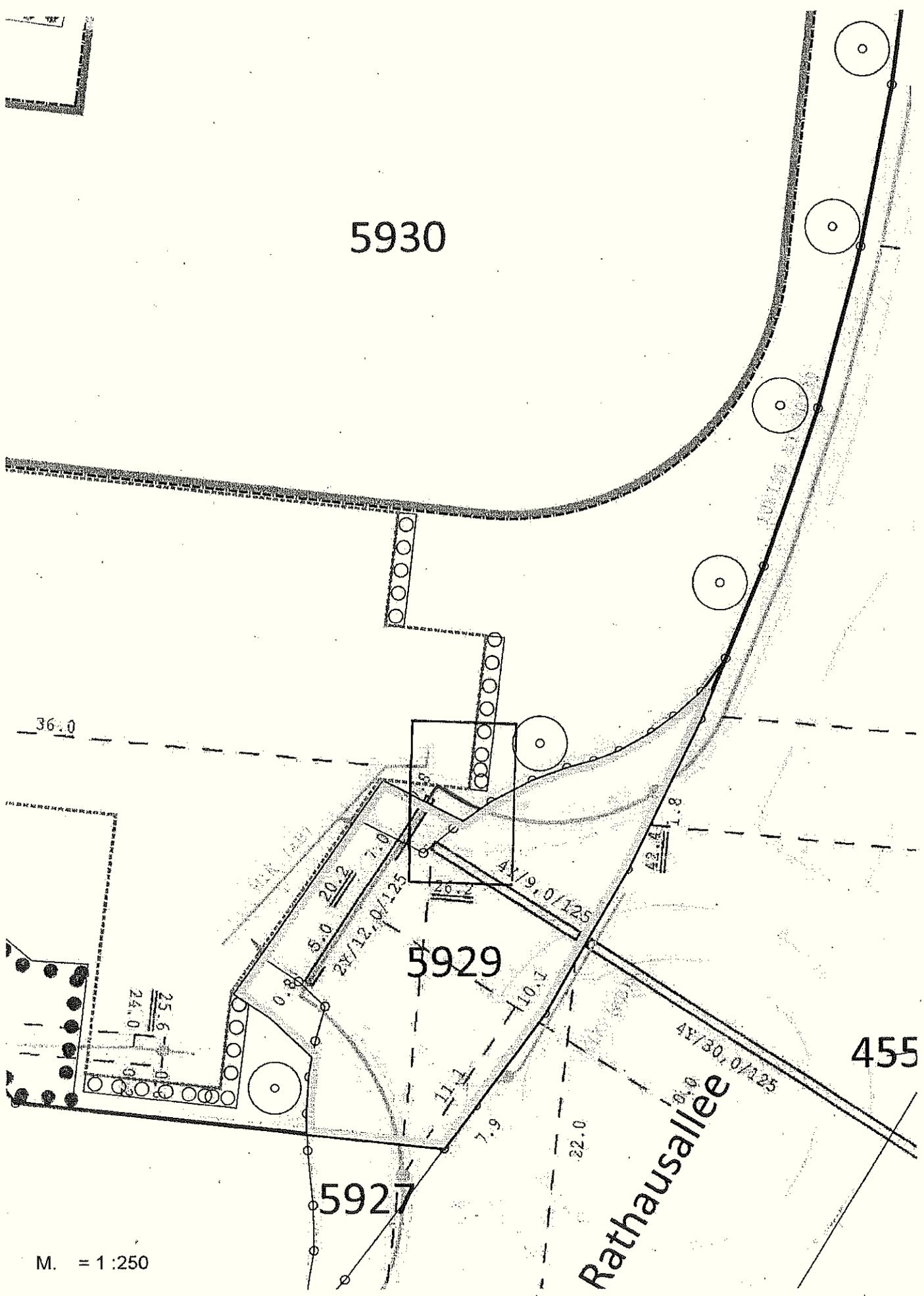


Anlage 3

Anlage 4



5930



455

Rathausallee

M. = 1:250