

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 11.08.2016

Drucksache Nr.: **16/0265**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	13.09.2016	öffentlich / Beratung
Rat	26.10.2016	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 209 „Pützchensweg,, für den Bereich zwischen Heckenweg, der Bundesstraße 56, der westlichen Grenze des Gewerbegebietes an der Eifelstraße und dem Heckenweiher (Renner See) in der Gemarkung Hangelar, Flur 7, 1. Beschluss über die, während der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Behörden am Planverfahren, eingegangenen Stellungnahmen

2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange sowie der Behörden am Bebauungsplanverfahren Nr. 209 „Pützchensweg“ eingegangenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den Erläuterungen zu den einzelnen Punkten zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den Bebauungsplanes Nr. 209 „Pützchensweg“ für den Bereich zwischen Heckenweg, der Bundesstraße 56, der westlichen Grenze des Gewerbegebietes an der Eifelstraße und dem Heckenweiher (Renner See) in der Gemarkung Hangelar, Flur 7 einschließlich der aufgrund des § 86 Abs. 4 der BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften aufgrund des § 10 BauGB sowie der §§ 7 und 41 der GO NRW als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom Februar.2014 zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung:

Gemeindeordnung (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I., S. 2414), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256).

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat hat am 14.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Pützchensweg“ für den Bereich zwischen Heckenweg, der Bundesstraße 56, der westlichen Grenze des Gewerbegebietes an der Eifelstraße und dem Heckenweiher (Renner See) in Hangelar beschlossen. Auf Beschluss des Umwelt-Planungs- und Verkehrsausschuss vom 17.03.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) in der Zeit vom 07.04.2015 bis zum 17.04.2015 durchgeführt. Der Rat hat danach in seiner Sitzung am 09.12.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung fand vom 11.02. bis zum 11.03.2016 statt. Die Behörden und TÖB wurden mit Schreiben vom 10.02.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 11.03.2016 gebeten.

Damit der Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vornehmen kann, ist die Zusammenstellung aller abwägungsrelevanten Unterlagen, die im Laufe des Aufstellungsverfahrens eingingen, notwendig (Urteil des OVG NRW vom 14.02.2007 – 10 D 31/04. NE). Aus Gründen der Übersichtlichkeit und des Umfangs der Unterlagen wurde darauf verzichtet, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die hierzu gefassten Beschlüsse aus dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beizufügen. Es wird auf die Sitzungsvorlage zur Sitzung des UPV vom 02.12.2015 Drucksachen-Nummer 15/0325 sowie auf die Niederschrift der Ratssitzung vom 09.12.2015, Drucksachen-Nummer 15/0325 verwiesen. Es wurde ebenfalls darauf verzichtet, die Gutachten (Artenschutz, Verkehr, Lärm, Hydrologie, umwelttechnische Erstbewertung, Baugrund), die der o.a. Sitzungsvorlagen bereits in gedruckter Form als Anlage beigefügt waren, der Vorliegenden erneut beizufügen. Die Gutachten stehen digital im Ratsinformationssystem und in gedruckter Form bei der Verwaltung im FD 6/10 zur Verfügung.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen folgende Stellungnahmen ein:

1. Kanzlei Hümmerich legal vom 01.03.2016 und vom 17.03.2016
2. Einwender 2 vom 10.03.2016

1. Kanzlei Hümmerich legal vom 01.03.2016 und vom 17.03.2016

Schreiben vom 01.03.2016:

„Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft tragen wir für diese in ihrer Eigenschaft als Eigentümer der vom Plangebiet erfassten Grundstücke eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Siegburg, Gemarkung Hangelar, Flur 7 Flurstücke 4296 und 1796, zu dem Bebauungsplan 209 „Pützchensweg“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung folgende An-

regungen und Bedenken vor:

A. Allgemeine Ausführungen

Unsere Mandantschaft hat das im westlichen Plangebiet westlich der Bahntrasse und östlich der Bundesstraße sowie nördlich der ehemaligen Fabrikantenvilla gelegene Grundstück nach Maßgaben des am 01.06.2006 vor dem Notar Dr. Schmittat in Siegburg geschlossenen notariellen Kaufvertrages erworben.

In diesem Zusammenhang hat unsere Mandantschaft als Erwerberin gegenüber der Stadt Sankt Augustin die Verpflichtung übernommen, das Grundstück mit einem Bürogebäude zu bebauen. Die genauere Ausgestaltung der Bauverpflichtung ist dem als Anlage in Kopie beigefügten Auszug des notariellen Kaufvertrages zu entnehmen.

Bereits zuvor war unserer Mandantschaft in Bezug auf das im Kaufvertrag erwähnte Bauvorhaben am 21.11.2002 ein Bauvorbescheid erteilt worden; dies nachdem die Stadt Sankt Augustin in einer Stellungnahme vom 16.08.2001 festgestellt hatte, dass planungsrechtliche Bedenken nicht bestehen und der FNP für das Grundstück die Ausweisung als Gewerbegebiet vorsah.

Der Erwerb des Grundstückes erfolgte durch unsere Mandantschaft zu dem Zweck, das bereits erwähnte Bürogebäude zu errichten um die Mitarbeiter der Wirtschaftsprüfer und Steuerberaterkanzlei Hergenröther, Kurka und Frystatzki (HKF) zentral in St. Augustin anzusiedeln, d.h. die in anderen Städten vorhandenen Arbeitsplätze nach St. Augustin zu verlagern und neue Arbeitsplätze an diesem Standort zu schaffen.

Unsere Mandantschaft konnte das Bauvorhaben zunächst entgegen ihrer ursprünglichen Annahme nicht umsetzen und hat unter Ausnutzung der insofern im Vertrag vorgesehenen Möglichkeiten, mit der Stadt St. Augustin einvernehmlich eine Verschiebung der Realisierung des Vorhabens vereinbart. Ein im Kreise unserer Mandantschaft eingetretener plötzlicher Todesfall hat in der Folgezeit zu weiteren Verzögerungen geführt. Die Hintergründe sind in Ihrem Hause bekannt. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Sankt Augustin auf eine zeitnahe Umsetzung dieser Bauverpflichtung auch weiter nicht bestanden. In diesem Zusammenhang ist dann wohl auch die Verlängerung des Bauvorhabenbescheides nicht beantragt worden.

Im Jahre 2014 hat sich unsere Mandantschaft sodann entschlossen, seine ursprünglichen Pläne wieder aufzugreifen und das Bauvorhaben zu realisieren. In diesem Zusammenhang beabsichtigt sie nun bis zu 60 Arbeitsplätze nach St. Augustin zu verlagern, bzw. neu zu schaffen. In diesem Zusammenhang hat sie eine Bauvoranfrage an Ihr Haus gerichtet.

Die Bauvoranfrage ist mit Bescheid vom 25.07.2014 mit der Begründung abgelehnt worden, das Grundstück sei dem unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen, weshalb die Bebauung nicht zulässig sei.

Es widerspreche den Darstellungen des gültigen Flächennutzens, welche die Fläche als Grünfläche in Verbindung mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausweise.

Zudem hatte sich die Stadt Sankt Augustin entschlossen für den Bereich den Bebauungsplan 209 „Pützchensweg“ aufzustellen, dessen Planungsziel es zunächst war, die nach dem Kaufvertrag zu überbauende Grundstücksfläche, als Grünfläche auszuweisen. Im Zusam-

menhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Veränderungssperre beschlossen.

Wegen der Ablehnung des Bauvorhabenbescheides ist gegenwärtig vor dem Verwaltungsgericht Köln unter dem Aktenzeichen 8 K 4576/14 ein verwaltungsgerichtliches Klageverfahren anhängig, das auf Betreiben beider Parteien gegenwärtig mit Blick auf das laufende Bauleitplanverfahren ruht.

Für die Grundstücke unserer Mandanten sieht der Bebauungsplan zwei Baufenster vor:

Ein südliches Baufeld umschließt den Bereich der im Plangebiet existierenden und unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Fabrikantenvilla. Die westliche Grenze des Plangebietes verläuft unmittelbar entlang der zu B 56 geneigten westlichen Außenwand der Villa. Für dieses Baufeld ist eine gewerbliche Nutzung in dreigeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,8 vorgesehen. Das Baufeld verläuft in nördlicher Richtung spitz zulaufend entlang der Bahntrasse.

Ein weiteres (nördliches) Baufenster ist nordöstlich des offenen Bachverlaufs vorgesehen. Es ist dreieckig ausgebildet und sieht ebenfalls eine gewerbliche Nutzung bei einer GRZ von 0,8 in dreigeschossiger Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 10 Metern vor.

Der weitaus größere Teil der im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Grundstücke ist als Parkfläche *festgesetzt (red. Ergänzung)*.

Die öffentliche Erschließungsstraße endet unmittelbar südlich der vorhandenen Villa. Von hier aus, weist der Bebauungsplan allenfalls einen Gehweg aus, der entlang der Bahntrasse verläuft.

B. Bedenken

Dies vorausgeschickt, ist Folgendes einzuwenden:

1. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen.

Zu den privaten Belangen gehören alle Rechtspositionen eines Grundstückseigentümers, die durch die vorgesehene Bauleitplanung betroffen sein können.

Hierzu gehört im vorliegenden Fall insbesondere die zivilrechtlich zwischen den Parteien vereinbarte Verpflichtung, das streitgegenständliche Grundstück in einer bestimmten Weise zu bauen. Diese Bauverpflichtung enthält nicht nur, eine Verpflichtung gegenüber der Stadt, eine entsprechende Baumaßnahme umzusetzen, sondern auch die damit verbundene Zusage der Stadt Sankt Augustin, eine entsprechende Bebauung dulden zu wollen. Beides war und ist Gegenstand des zwischen den Parteien geschlossenen privatrechtlichen Kaufvertrages und wesentliches Motiv für den Erwerb der Immobilie gewesen.

Aus Sicht der Stadt ging es dabei neben einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung des Areals, darum die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Stadtgebiet von St. Augustin sicherzustellen, wozu unsere Mandantschaft auch heute noch bereit ist.

Der damit verbundene private Belang, auf dem Grundstück ein entsprechendes Bauvorhaben realisieren zu können, ist in das Bauleitplanverfahren einzustellen und gegen das öffentliche Interesse der Stadt Sankt Augustin abzuwägen.

Dieser Belang findet in der Begründung des Bebauungsplanes indes keine Berücksichtigung.

2. Die auf dem Grundstück vorhandene und genehmigte Bebauung ist nicht vollständig und zutreffend wiedergegeben obwohl sie der Realisierung des durch die Planung vorgesehen Baurechtes in beiden Baufenstern entgegensteht:

a) Die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Fabrikantenvilla ist in ihrer tatsächlichen baulichen Ausdehnung falsch wiedergegeben.

Sie verfügt im vorderen Eingangsbereich um eine weitausladende ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegende Treppenanlage, welche weit in das streitgegenständliche Grundstück hineinragt.

b) Die westliche Außenwand weist eine Terrassenanlage auf, welche über eine Treppenanlage mit dem Außenbereiche verbunden ist. Diese Anlage unterliegt ebenfalls dem Denkmalschutz. Sie liegt vollständig in dem Bereich, der dem nicht überbaubaren Teil der Parkanlage zugeordnet wird. Die Grenze der Parkanlage im Plangebiet verläuft exakt entlang der Außenwand der Villa und berücksichtigt die dort vorhandene Bebauung nicht.

c) Des Weiteren befindet sich im unmittelbaren Anschluss an der nördlichen Außenwand der Villa eine um mindestens 58 Meter in die vorgesehene Parkfläche hineinragende Stellplatzanlage, die vollständig befestigt ist. Diese Anlage ist bauordnungsrechtlich genehmigt und steht der Festsetzung für den betroffenen Bereich entgegen. Denn gem. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, zu denen die Parkfläche nicht gehört.

d) Zudem befindet sich auf dem Grundstücksteil südlich der vorhandenen Fabrikantenvilla eine Teichanlage, welche zwischen dem zuvor beschriebenen Treppenaufgang und der öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Sie ist nur durch eine Brückenanlage zu queren, die ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegt, d.h. nicht beseitigt werden kann.

Aufgrund der erkennbar bestehenden denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen, ist damit eine bauliche Ausnutzung, der die ehemalige Fabrikantenvilla umgebenden Grundstücksfläche, entsprechend des im Bebauungsplan für das südliche Baufenster vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Denn neben den denkmalgeschützten Aufbauten ist der denkmalnahe Bereich so zu schützen, dass eine Bebauung dieser als Gewerbefläche ausgewiesenen Grundstückes faktisch nicht in Betracht kommt.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die Stadt St. Augustin bereits im Zusammenhang mit der Erteilung des beantragten Bauvorbescheides in ihrer Eigenschaft als untere Denkmalbehörde im Rahmen einer Stellungnahme vom 21.08.2001 darauf verwiesen hat, dass zwar gegen das der Bauvoranfrage zugrunde liegende Vorhaben keine Bedenken bestehen, aber der historische Parkcharakter in seinen wesent-

lichen Elementen erlebbar bleiben müsse. In diesem Zusammenhang bestand zwischen der unteren Denkmalbehörde und unserer Mandantschaft Einigkeit darüber, dass in unmittelbarer Umgebung der Villa eine Bebauung nicht möglich ist.

Die Stadt St. Augustin hat diesen Gesichtspunkt auch offensichtlich bei der Aufstellung des jetzt offengelegten Bebauungsplanes erkannt. Denn sie hat in Ziffer 6.4 der Planungsbeurteilung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in dem Verfahren zu berücksichtigenden denkmalschutzrechtlichen Belange dazu führen können, dass die Bebauungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan vorsieht, nicht gänzlich in Anspruch genommen werden könnten.

Dabei bezieht sich die Begründung allerdings nur auch die vorhandenen baulichen Anlagen, die der Plan selbst vorsieht. Die tatsächlich vorhandenen und denkmalrechtlich geschützten Anlagen gehen weit über dieses dargestellte Maß hinaus und führen zu zusätzlichen Einschränkungen.

Der Bebauungsplan sieht im Rahmen des Angebotsbebauungsplans demzufolge eine bauliche Nutzung vor, die faktisch nicht realisiert werden kann. Damit ist diese Festsetzung nicht nachvollziehbar.

3. Der Bebauungsplan sieht eine öffentliche Verkehrsfläche als Erschließungsanlage vor, welche zwar auf dem Grundstück unserer Mandanten mündet, dort allerdings auch endet. Die erschließungsrechtliche Erreichbarkeit des Grundstückes unserer Mandantschaft ist damit allenfalls für das (südliche) Baufenster gegeben, auf dem sich die Fabrikantenvilla in ihrem denkmalgeschützten Bereiche befindet.

Eine öffentlich rechtliche Erschließung des nordöstlich daran anschließenden zweiten (nördlichen) Baufensters kann auf diese Wiese nicht sichergestellt werden. Denn der ansonsten als Fußweg ausgewiesene Weg reicht zur öffentlich rechtlichen Erschließung dieses Grundstückes nicht aus. Er ist insbesondere nicht geeignet die Anforderungen an eine ausreichende Erreichbarkeit mit Rettungsfahrzeugen zu erfüllen.

Eine ggf. in Erwägung gezogene Binnenerschließung des rückwertigen Baufensters ist vor dem Hintergrund der Tatsache ausgeschlossen, dass in dem mit der Fabrikantenvilla bebauten südlichen Baufenster die Weiterführung der öffentlichen Verkehrsstraße im Sinne einer Erschließungsanlage für das rückwertige, nördliche Baufenster nicht möglich ist. Denn sie würde zwingend die Beseitigung denkmalgeschützter Aufbauten erfordern. Hierzu gehört neben der Teichanlage und ihrer Brückenüberquerung auch der Treppenaufgang zur Villa selbst. Denn die Fortführung der Erschließungsanlage im Sinne einer öffentlich gesicherten Binnenerschließung wäre allenfalls in westlicher Richtung vor der Fabrikantenvilla unter Umgehung derselben und Fortführung der Erschließungsanlage durch die Parkanlage möglich.

Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan für eine Binnenerschließung weder in diesem Bereich, noch in dem weiter östlich gelegenen Bereich, keine Überquerungsmöglichkeit der offenen Gewässeranlage vorsieht.

Der Bebauungsplan sieht damit zwar in Bezug auf das nördliche zweite Baufenster ein Baurecht vor. Dieses Baurecht ist aber bauordnungsrechtlich nicht umsetzbar, weil die Erschließung dieses Grundstückes nicht sichergestellt werden kann.

Erst Recht gilt dies selbstverständlich für den, im Rahmen eines Angebotsbebauungs-

planes immer vorzusehenden Fall, dass die gegenwärtige Eigentümeridentität einmal aufgehoben werden sollte.

Dieser Fehler ist bereits auf der Ebene der Bauleitplanung offensichtlich, weshalb der Bebauungsplan an einem erheblichen Abwägungsmangel leidet. Denn zu den zu beachtenden Belangen des Grundstückseigentümers gehört es, dass durch den Bebauungsplan eingeräumte Planungsrecht auch tatsächlich durch Erlangung der Baugenehmigung umsetzen zu können.

Die Begründung des Bebauungsplanes verhält sich hierzu in keiner Weise.

Unter Ziffer 5.3.2 der Begründung wird lediglich ausgeführt, dass die private Erschließung der Fabrikantenvilla neu geordnet werden muss, weil die im nördlichen Teil des Plangebietes zwischen anbaufreier B 56 und der Bahntrasse ausgebauter Pützchensweg in einer Breite von 6,50 Meter nur bis zur Grenze des Grundstückes der Fabrikantenvilla erschlossen wird. Auf welche Weise die Neuordnung erfolgen soll, legt die Begründung nicht dar. Sie ist auch nicht der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Dieser Planungsfehler wiegt umso schwerer, als ausweislich der Begründung die praktizierte Nutzung der Gleistrasse als Fahrfläche von dem Betreiber der Gleistrasse nicht mehr toleriert wird.

4. Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht in ausreichender Weise den, durch seine Festsetzungen ausgelösten und zu bewältigenden Stellplatzbedarf. Dieser kann angesichts der bestehenden planungsrechtlichen, wie denkmalrechtlichen Einschränkungen im Plangebiet nicht dargestellt werden.

Die im südlichen Baufenster vorhandenen Flächen reichen selbst dann, wenn die für den denkmalnahen Bereich geltende Restriktionen unbeachtet blieben, hierzu nicht aus. Im Bereich des nördlichen Baufensters sind solche Flächen nicht vorgesehen und im Rahmen der Ausnutzbarkeit des Baufensters (GRZ 0,8) nicht darstellbar. Im Bereich der nicht überbaubaren Fläche soll nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Anlage von Stellplätzen ausgeschlossen sein.

Vor diesem Hintergrund ist es dem Eigentümer des planbetroffenen Grundstückes nicht möglich, den notwendigen Stellplatznachweis zu führen.

Die Ausweisung einer Tiefgarage ist in dem relativ kleinen und dreieckig geschnittenen Baufenster nur mit erheblichen und dem Eigentümer nicht zumutbaren Aufwand möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Tiefgarage in unmittelbarer Nähe des im Bauplangebiet ausgewiesenen offenen Gewässers errichtet werden muss und einen erheblichen Auswand verursachen würde, wobei aus Sicht des Eigentümers noch nicht einmal sichergestellt ist, ob für die Anlage einer solchen Tiefgarage die ggf. notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse erteilt werden können.

C. Anregungen

Wir regen vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen folgendes an:

1. Der Bebauungsplan müsste in Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße

eine mindestens 3,5 Meter breite Fahrbahn vorsehen, welche entlang des Fußweges bis zu dem nördlichen Baufenster verläuft. Dabei könnte vor dem Hintergrund der offensichtlich bestehenden Absicht, keine weitere Durchfahrt auf die Bundesstraße zu ermöglichen, ab dem Ausbauende der Erschließungsstraße eine Verkehrsfläche vorgesehen werden, die neben dem Fußverkehr ausschließlich Erreichbarkeit des nördlichen Baufensters sicherstellt (eingeschränkte Verkehrsnutzung).

2. Die bauliche Nutzung des südlichen Baufensters könnte auf den gegenwärtigen Bestand festgesetzt und ansonsten der Stellplatznutzung vorbehalten bleiben.
3. Des Weiteren müsste die vorhandene Stellplatzanlage in den Bebauungsplan aufgenommen und die Parkanlage entsprechend reduziert werden; desgleichen wäre die Parkanlage um die Fläche zu reduzieren, welche durch denkmalgeschützte Aufbauten tangiert ist.
Innerhalb der Parkanlage sollte der Ausschluss für die Anlage von Stellplätzen aufgehoben werden. Denn durch diese werden die umweltrechtlichen Belange, die zur Ausweisung der Parkanlage führen, nicht betroffen. Denkmalrechtliche Belange wären in Bezug auf die Anlage der Stellplätze auf der bauordnungsrechtlichen Ebene zu prüfen.
4. Die nordöstlich des nördlichen Baufeldes gelegene Waldfläche, für die ausweislich des vorliegenden Umweltberichtes ein besonderer Schutz nicht erforderlich ist, sollte die Errichtung einer ausreichenden Stellplatzanlage ermöglichen, wobei die Festsetzungen umweltrechtlichen Belangen weitestgehend Rechnung tragen können. Unsere Mandantschaft wäre bereit, diese Fläche sodann zu erwerben.
5. In diesem Zusammenhang wäre der Wegfall oder die Verlegung des Gehweges entlang der Bahntrasse in nordöstlicher Richtung in Erwägung zu ziehen, wobei die Einmündung auf die Bundesstraße entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes erfolgen könnte. Auf diese Weise könnte eine zusammenhängende Nutzung des heute als Waldgebiet ausgewiesenen Bestandteils des Bebauungsplanes und des nördlichen Baufensters hergestellt werden. In diesem Zusammenhang wäre es dann auch möglich, das nördliche Baufenster in nordöstlicher Richtung rechtwinklig auszudehnen, so dass eine bessere Ausnutzung des Baufensters ermöglicht würde.
6. In diesem Zusammenhang sollte auch die Höhenfestsetzung überdacht werden, welche zusätzlich zu der vorgesehenen dreigeschossigen Bauweise kein weiteres Staffelgeschoss vorsieht. Denkbar wäre, für ein Staffelgeschoss eine zusätzliche Maximalhöhe festzusetzen.“

Schreiben vom 17.03.2016:

„(...) Aus Sicht unserer Mandantschaft besteht die favorisierte Lösung darin, den Gehweg vollständig entfallen zu lassen. In diesem Fall könnte die Erschließung vollständig auf dem Grundstück unserer Mandanten sichergestellt werden. (...)“

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Es wird im Kapitel A auf der Seite 2 der Stellungnahme der Eindruck erweckt, der erwähnte Bauvorbescheid vom 21.11.2002 würde sich auf ein Vorhaben auf dem von der Stadt am 01.06.2006 an die Firma HKF verkauften Flurstück beziehen. Der Vorbe-

scheid vom 21.11.2002 bezieht sich auf ein Vorhaben östlich der Villa auf dem gleichen Flurstück auf dem auch die Villa steht.

- b) An die im Kapitel B, Punkt 1 auf Seite 4 der Stellungnahme erwähnte zivilrechtliche Vereinbarung fühlt sich die Stadt Sankt Augustin nach wie vor gebunden; wenngleich die Vereinbarung einer Beurteilung der Planungssituation ursprünglich nach § 34 BauGB zugrunde lag.
In die Abwägung zu einem neu aufzustellenden Bebauungsplan nach § 30 BauGB müssen neben den privaten Belangen alle öffentlichen Belange Eingang in die Abwägung finden, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgetragen werden. Im vorliegenden Falle sind hier insb. der Artenschutz nach BNatSchG, die Wasserrahmenrichtlinie bzgl. der Querung des Wolfsbaches, die Belange der Straßenbauverwaltung (insb. Anbauverbots- und beschränkungszonen, Zufahrtsmöglichkeiten zur B56, Immissionsschutz) sowie insb. die Stellungnahme des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 03.03.2016 bzgl. des durch den Einwender genutzten Denkmals mit umgebender Parkanlage einschlägig.
Vor diesem Hintergrund sind die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes geeignet, diesen o.g. Ziel im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange miteinander und untereinander umzusetzen.
- c) Die Plangrundlage wurde um die entsprechenden Nebenanlagen der Villa (Treppenanlage, Terrassenanlage) redaktionell nachgetragen. Es wird davon ausgegangen, dass diese denkmalgeschützten Nebenanlagen Bestandsschutz genießen, auch wenn sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.
- d) Auf Seite 5 Abschnitt C der Stellungnahme wird behauptet, bei der vorhandenen Stellplatzanlage östlich (nicht nördlich) der Villa handele es sich um eine bauordnungsrechtlich genehmigte. Dies lässt sich nach Aktenrecherche im Hause nicht bestätigen. Weder ist der Akte eine Genehmigung noch ein Antrag auf Genehmigung einer solchen Anlage zu entnehmen. Dennoch liegen diese Flächen im Wesentlichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Stellplätze zulässig sind.
- e) Die erwähnte Teichanlage sowie die Brücke sind als Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes weiterhin zulässig.
- f) Im Rahmen eines (Angebots-) Bebauungsplanes kann es durchaus Situationen geben, in dem das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht vollständig durch Gebäude ausgenutzt werden kann. Dies stellt entgegen der vorgetragenen Auffassung des Einwenders auf Seite 6 seiner Stellungnahme keinen Mangel dar. Es sei in diesem Zusammenhang bemerkt, dass die zulässige GRZ von 0,8 jedoch augenscheinlich durch das vorhandene Gebäude mit seinen baulichen Nebenanlagen, die Wege, die Brücke, den Teich sowie den bestehenden Stellplätzen mit Ihre Zufahrten fast vollständig ausgenutzt wird.
- g) Die in Kapitel 3 der Stellungnahme auf Seite 7f ausgeführten Bedenken zur fehlenden, öffentlichen Erschließung des Grundstückes sind nicht nachvollziehbar. Die Erschließung des nördlichen Baufeldes jenseits des Wolfsbaches kann auch über eine private Erschließung, die bauordnungsrechtlich über eine Baulast, die auch auf einen neuen Eigentümer übergehen würde, fixiert werden. Vor diesem Hintergrund wurde im Bebauungsplan eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die das nördliche mit dem südlichen Baufeld verbindet und dabei den Wolfsbach quert. Das bei diesem

Ausbau „denkmalgeschützte Anbauten“ (Teichanlage, Brückenquerung, Treppenaufgang zur Villa) beseitigt werden müssten, ist ausweislich der Stellungnahme des Einwenders beigefügten Skizze „Verlegung Pützchensweg“ vom 01.03.2016 nicht zutreffend.

- h) Die in Kapitel 5 der Stellungnahme auf Seite 8f ausgeführten Bedenken zum Stellplatznachweis sind nicht bebauungsplanrelevant, da sie bauordnungsrechtlicher Natur sind. Ein (Angebots-) Bebauungsplan braucht sich zum Thema Stellplatznachweis nicht zu verhalten. Dass durch den Stellplatznachweis die baulichen Verdichtungsmöglichkeiten beschränkt werden können, liegt in der Natur der Sache begründet. Die Ausführungen, warum Tiefgaragen in der gegebenen denkmalrechtlichen Situation nicht möglich sein sollen, können nicht überzeugen.
- i) Anregung 1 und 5: Der Abschnitt des Heckenweges zwischen dem Ende der Planstraße und der B56 bleibt als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg erhalten. Die Erschließung der bestehenden Villa und von Neubauten mit den dazugehörigen Nebenanlagen nördlich des Wolfsbaches kann über eine Baulast gesichert werden.
- j) Anregung 2: Die unter Denkmalschutz stehenden Nebenanlagen bleiben auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- k) Anregung 3: Vorhandene und neue Stellplätze sind laut den textlichen Festsetzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze in der denkmalgeschützten Parkanlage bleiben unzulässig bzw. auf den baulichen Bestand beschränkt.
- l) Anregung 4 und 5: Die Baugebietsfläche nordöstlich des Wolfsbaches bleibt erhalten. Eine Erweiterung erscheint nicht angezeigt.
- m) Anregung 6: An der Festsetzung von 3 Vollgeschosse und einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m wird festgehalten, da diese Höhe in etwa der Traufhöhe der unter Denkmalschutz stehenden Villa entspricht. Dies begründet sich außerdem mit der Gleichbehandlung aller Grundstücke im Plangebiet und den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8224-14 der Stadt Bonn, der zusammen mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 209 der Stadt Sankt Augustin einen Maßstab für eine zukünftige Bebauung entlang der B56 vorsieht.
- n) Siehe Punkt i)

Beschlussvorschlag:

Der Anregung e) wird gefolgt.

Den Anregungen c), d), i), j), k) und n) wird teilweise gefolgt.

Den Anregungen a), b), f), g), h), l) und m) wird nicht gefolgt.

Einwender 2 vom 10.03.2016

„Ich bewirtschafte von meinen Hofstellen (...), im Haupterwerb einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Organisationsform Tierhaltung und Ackerbau. Die ausgelegte Planung betrifft meine Betriebsflächen. Auf den Flurstücken mit den Nr. 3621 und 3587 sollen Ausgleichs-

maßnahmen angelegt werden. Es handelt sich um Ackerflächen, die für den von mir geführten landwirtschaftlichen Betrieb wichtig sind.

Besonders ärgerlich ist für mich, dass die von Ihnen gewählte Platzierung der Ausgleichsmaßnahmen dazu führen wird, dass ich die Restfläche auch nicht mehr sinnvoll ackerbauulich nutzen kann. Es entstehen in erheblichem Umfang Anschneidungen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen daher auf die Parzellennummer 359 und 3593 verlagert werden.

In Betracht käme auch eine Verlagerung entsprechend dem in der Anlage beigefügten Übersichtsplan.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei den Festlegungen des Ausgleichs auf Flächen außerhalb des Bebauungsplans spielt die konkrete Zuordnung auf eine definierte, dauerhaft zu sichernde Fläche eine entscheidende Rolle zur Rechtssicherheit. Dies gelingt gerichtsfest auf stadteigenen Flächen, wie auf den Parzellen Nr. 3621 und 3587, Flur 9 in Hangelar, gegeben oder muss anderweitig durch dingliche Sicherung im Grundbuch geschehen.

Die vom Landwirt vorgeschlagenen, angrenzenden Nachbarflächen gehören unterschiedlichen privaten Eigentümern. Eine solche dingliche Sicherung ist ohne Verhandlungen mit den Eigentümern und deren Einverständnis zur Entwertung ihres Grundstücks gegen Entschädigungszahlungen nicht möglich. Der Landwirt ist lediglich Pächter und Bewirtschafter der Flächen, wie auch auf den städtischen Grundstücken.

Sollte der Landwirt allerdings weiter Bewirtschafter der Flächen bleiben, so kann er im Rahmen einer Vertragsnaturschutz- Verpflichtung auch die Pflege der Ausgleichsfläche übernehmen. Im Rahmen dieser Aufgabe kann gegebenenfalls eine Abstimmung über die vor Ort vorzunehmenden Pflanzungen und die betriebsangepasste Lage und Form der Extensiv- Grünlandflächen erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregungen wird teilweise gefolgt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ein:

- Westnetz GmbH vom 15.02.2016
- Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 22.02.2016
- RSE Rhein- Sieg- Eisenbahn GmbH vom 28.02.2016
- PLEdoc GmbH vom 02.03.2016
- Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Rhein-Berg, Außenstelle Köln vom 02.03.2016
- LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 03.03.2016
- Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 04.03.2016
- Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein- Sieg- Kreis vom 09.03.2016
- Stadtwerke Bonn GmbH vom 10.03.2016
- Kreisbauernschaft Bonn/Rhein- Sieg e.V. vom 11.03.2016
- Rhein- Sieg- Kreis vom 14.04.2016

1. Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 15.02.2016

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

Im Bereich des Plangebiets betreiben wir Netzanlagen, welche(s) in der Planung zu berücksichtigen ist (*sind*).“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Bereich des Heckenweges und des südwestlichen Abschnittes des Pützchensweg verlaufenden Niederspannungstrassen liegen innerhalb von festgesetzten, öffentlichen Verkehrsflächen und sind damit gesichert.

Die Freileitung über die Häuser Heckenweg 5 bis 9 und weiter bis zur Fabrikantenvilla ist gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig. Sollte die Freileitung im Rahmen einer Bebauung im Bereich der Grabelandflächen aufgegeben werden, so kann dieser Abschnitt der Freileitung in den auszubauenden Pützchensweg verlegt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

2. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 22.02.2016

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 dich bereits ausgewertet habe. Ich erweise daher auf die alte Stellungnahme. Zwischenzeitlich haben sich keine neuen Erkenntnisse zur Kampfmittelbelastung für den beantragten Bereich ergeben.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde bereits zur 1. öffentlichen Auslegung ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

3. Stellungnahme der Rhein-Sieg-Eisenbahn GmbH vom 28.02.2016

„(...) Die aus dem Schienenverkehr resultierenden Emissionen sind nicht im lärmtechnischen Gutachten mit berücksichtigt. Dies ist nachzuholen. Aufgrund der bestehenden Widmung ist von einem Zugverkehr (4 Zugpaare pro Stunde; 4-1 Uhr, max. 50km/h) auszugehen.

Im Quadranten IV des Bahnübergangs Heckenweg ist das Sichtdreieck planerisch zu berücksichtigen. Hierzu ist die Sichtfläche im Sichtpunkt auf der Eisenbahn in 30m Abstand zum Bahnübergang und auf der Straße 16m vom Andreaskreuz (Sehpunkt) zu bestimmen. (...)

Die anderen Änderungen nehmen wir positiv zur Kenntnis.“

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Der von der RSE vorgelegten, eisenbahnrechtlichen Widmung der Gleistrasse ist lediglich zu entnehmen, dass die Verlängerung einer Genehmigung gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) für das Betreiben einer öffentlichen Eisenbahninfrastruktur am 15.10.2010 vom Ministerium für Bauen und Verkehr NRW bis zum 31.01.2060 verlängert wurde. Weitergehende Angaben zu den in der Stellungnahme der RSE enthaltenen Verkehrsstärken, Betriebszeiten und Geschwindigkeit des Zugverkehrs konnte der vorgelegten Widmung nicht entnommen werden.

Ausweislich des Jahresprogramms der RSE, das auf der Internetseite verfügbar ist, ist auf der einspurigen Gleistrasse nur zu den Zeiten der Kirmes „Pützchens Markt“ ein regelmäßiger Fahrbetrieb festzustellen. Diese Sonderfahrten finden an 5 Tagen im Jahr statt. Die stärkste Auslastung der Strecke an Vormittagen ist sonntags ab ca. 10 Uhr festzustellen. Freitags und samstags verkehren die Bahnen bis ca. 1 Uhr nachts. Vor diesem Hintergrund kann der Beurteilungspegel des Schienenverkehrs, der über 365 Tage im Jahr zu bestimmen ist, nicht maßgebend sein. Die maßgebliche Verkehrslärmbelastung sowohl tags als auch nachts geht von der nahe liegenden B56 aus. Am Tag emittiert sie im Bereich der Gleistrasse bis zu 65 dB(A) und nachts bis zu 55 dB(A).

Bei der Beurteilung der Immissionssituation ist des Weiteren zu berücksichtigen, dass das Plangebiet als Gewerbegebiet unter Ausschluss von betriebsbedingten Wohnungen festgesetzt wird. Im Bereich der Gleistrasse sind die Lärmpegelbereiche II bis IV im Bebauungsplan gekennzeichnet, die bereits ein ausreichendes Schalldämmmaß der Außenbauteile der neuen Gebäude auch für die wenigen Sonderfahrten der RSE vorsehen, die dann im Bauantragsverfahren nachzuweisen sind.

Im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens zum Neubau einer Stadtbahntrasse muss selbstverständlich ein Lärmgutachten erstellt werden, das diesen Neubau immissionsschutzrechtlich bewertet. Eine vorsorgliche Betrachtung dieses Sachverhaltes ist nicht angezeigt, da zum derzeitigen Zeitpunkt eine zukünftige Trassenbelegung durch eine Stadtbahnlinie nicht seriös abgeschätzt werden kann.

- b) Auf Grundlage einer klarstellenden Skizze der RSE wurde das Sichtdreieck überprüft. Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen außerhalb dieses Sichtdreieckes. Vor diesem Hintergrund ist keine Festsetzung des Sichtdreieckes erforderlich, da die betroffene Fläche öffentliche Verkehrsflächen überstreicht.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) und b) wird nicht gefolgt.

4. Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 02.03.2016

„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. (...)

Im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Versorgungseinrichtungen der nachstehende aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber vorhanden sind.

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FGN), Schweig
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Hinsichtlich der ebenfalls unserer Belange betreffenden Telekommunikationsleitungen bitten wir jedoch, die eingangs aufgeführte Kabelschutzrohanlage der GasLINE GmbH & Co. KG im Verfahren zu berücksichtigen. Dazu stellen wir Ihnen die betreffenden Bestandspläne zur Verfügung. (...)

Ferner teilen wir Ihnen mit, dass von den für die Kompensation vorgesehenen städtischen Parzellen in der Gemarkung Hangelar; Flur 9, Flurstücke 3597 und 3621 keine Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH betroffen werden. Gleiches gilt für die Kabelschutzrohanlagen der GasLINE GmbH & Co. KG.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die benannte Kabelschutzrohanlage, die im Gehwegbereich entlang der B56 verläuft, wurde bereits zur 1. öffentlichen Auslegung nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis gefolgt.

5. Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Rhein-Berg (Außenstelle Köln) vom 02.03.2016

Es wird auf die Stellungnahme vom 17.03.2015 verwiesen. Diese lautete:

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

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

- *Die Anlage neuer oder die wesentliche Änderung bestehender Zufahrten bzw. Zugänge einer Bundesstraße (gem. § 9 Abs. 1 Satz 2 FStrG) außerhalb von Ortsdurchfahrten sind gesondert zu beantragen.*
- *Entlang der Grundstücke der zukünftigen Wohnbebauung an der Bundesstraße ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot festzusetzen.*

- *Im Bereich von durch die Stadt Sankt Augustin vorgesehenen neuen Einmündungen ist die gegenseitige Auswirkung auf die Lage vorhandener Zufahrten/Einmündungen zu prüfen. Gegebenenfalls müssen Zusammenlegungen/ Wegfall in Betracht gezogen werden, sollten die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs der vorhandenen Bundesstraße betroffen sein.*
- *Zu dem Vorhaben ist durch den Vorhabenträger eine Verkehrsuntersuchung zu beauftragen. Diese muss u. a. eine Aussage dazu treffen, ob Linksabbiegespuren im Bereich der bestehenden und ggfls. neuen Anbindung an die Bundesstraße notwendig werden, falls noch keine eingerichtet sind.*
- *Zu Straßenplanungen ist ein entsprechendes Sicherheitsaudit nach den Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen (ESAS 2002) und ggfls. zusätzlich dem Leitfaden zum Sicherheitsaudit an Straßen des LB'es (SAS 2008) durchzuführen, deren Ergebnisse der Straßenbauverwaltung mitzuteilen sind.*
- *Zugehörige Planungen gem. RE 2012 sind zu erstellen, frühzeitig mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen und zur Genehmigung vorzulegen.*
- *Die Kosten für bebauungsplan-/vorlagenbedingte Änderungen an den klassifizierten Straßen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers (z. B. Kosten für Planung, Bau, Grunderwerb, Vermessung, Ablösung für Einleitung des Straßenwassers, Markierung und Beschilderung, Bau von Schrittwegen, Querungseinrichtungen/-anlagen).*
- *Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zu den klassifizierten Straßen sind so aufzustellen und auch abzuschirmen, dass der Verkehr auf diesen weder behindert noch geblendet wird.*
- *OD-Grenzen sind (soweit vorhanden) darzustellen.*
- *An freien Strecken von B-L-K-Straßen sind die ab Außenkante befestigter Fahrbahn geltenden Anbauverbots- und -beschränkungszonen einzutragen.*
- *Der Vorhabenträger erstellt in Abstimmung mit der Polizei und dem LB Straßenbau NRW einen Markierungs- und Beschilderungsplan, der durch die entsprechende Straßenverkehrsbehörde anzuordnen ist. Dem LB wird ein angeordnetes Exemplar in der Verwaltungsvereinbarung übergeben.*
- *Die Anbauverbotszone ist von baulichen Anlagen freizuhalten.*
- *Werden Alternativtrassen für klassifizierte Straßen ausgewiesen oder Planungsabsichten der Straßenbauverwaltung berücksichtigt, so ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass diese Darstellungen wertneutral anzusehen sind und gegenüber der Straßenbauverwaltung hieraus auch keine Verpflichtung zur Übernahme von Flächen bzw. Kosten oder zur Baudurchführung abgeleitet werden können.*
- *Werbeanlagen mit Wirkung zu den klassifizierten Straßen bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.*
- *Die an die klassifizierten Straßen angrenzenden Grundstücke sind zu diesen hin dauerhaft und lückenlos einzufrieden.*
- *Rückstauerscheinungen aus dem Plangebiet heraus auf die freie Strecke der Bundesstraße sind auszuschließen.*
- *Im näheren Umfeld des Vorhabens sind bereits Fußgänger- und Radfahrerwegebeziehungen angelegt. Da zukünftig davon ausgegangen werden muss, dass diese Wege bis zum neuen Vorhaben von den Fußgängern und den Radfahrern genutzt werden wollen, ist die Stadt verpflichtet, die Lückenschlüsse auf seine Kosten anzulegen / zu bauen. An die Straßenbauverwaltung können diesbezüglich keine Forderungen gerichtet werden.*
- *Es ist zu prüfen, ob durch den Vorhabenträger das Anlegen von Querungshilfen auf der Bundesstraße notwendig wird. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.*

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

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

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

Allgemeine Forderungen

1. Ein Hinweis auf die Schutzzonen der Bundesstraße gemäß § 9 (1 +2) FStrG ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Um Eintragung der Schutzzonen in den Plan wird gebeten.
2. In einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
3. In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)
 - a. dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Bundesstraßenverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
 - b. sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

- c. dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden. Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen.*
- 4. Bei Kreuzungen der B durch Versorgungsleitungen und der nachrichtlichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Bundesstraßenverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.*
- 5. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Schutzzonen an der B hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der B beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.*
- 6. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde/Stadt.*
- 7. Entwässerungseinrichtungen der B dürfen nicht baulich verändert werden.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Das Plangebiet kann heute noch von der B56 aus über den Pützchensweg erreicht werden. Dieser Verbindung wird aufgegeben.
Das Plangebiet ist heute insb. über den Heckenweg, der zum überwiegenden Teil auf Bonner Stadtgebiet liegt, angebunden. Diese Verbindung soll zukünftig als alleinige Andienung sowohl der Gewerbegebiete auf Sankt Augustiner als auch auf Bonner Seite dienen.
Neue Zufahrten auf die B56 sind nicht vorgesehen. Eine wesentliche Änderung der bestehenden Zufahrt Heckenweg ist ausweislich des neu erstellten Verkehrsgutachtens (s. weitere Erläuterung unter c) zur Erschließung des Plangebietes nicht notwendig. In jedem Falle ist es Ziel der Stadt Sankt Augustin, den Ausbau des Heckenweges mit Anschluss an die B56 eng mit der Landesstraßenverwaltung und der Stadt Bonn abzustimmen.
- b) Das gewünschte Zu- und Ausfahrtsverbot entlang der B56 wurde bereits zur 1. öffentlichen Auslegung im Bebauungsplan festgesetzt.
- c) In einem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros für Verkehrs- und Infrastrukturplanung Blank Ambrosius aus Bochum vom Oktober 2015, welches sich mit dem Knoten Bonner Straße (B56)/Heckenweg befasst, wurde nachgewiesen, dass der Knoten auch nach der vollständigen Erschließung der Gewerbegebiete auf Sankt Augustiner und Bonner Seite leistungsfähig ausgebaut ist. Der Verkehr nimmt in der Morgenspitze um 3 % zu. In der Nachmittagspitze wird eine Verkehrszunahme von 2,8 % prognostiziert. Damit kommt es nur zu einer geringen Zunahme der mittleren Wartezeiten. Eine leichte Verschlechterung der Verkehrsqualität von der Stufe B in die Stufe C ist nach den vorliegenden HBS- Berechnungen lediglich in der Nachmittagspitze für den Linksabbiegestrom aus der südlichen Zufahrt Heckenweg zu erwarten. Gegen die geplante Entwicklung der o.g. Gewerbegebiete bestehen daher gutachterlich keine Bedenken.
- d) Die Erstellung der konkreten Ausbauplanung mit Sicherheitsaudit, Darstellung der OD-Grenzen, Standorten von Beleuchtungen, Markierungs- und Beschilderungsplan, Fuß-

und Radweg, Querungshilfen, Kreuzung von Versorgungsleitungen, Entwässerungseinrichtungen etc. ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes, wird sich aber daran anschließen.

- e) Die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone nach Bundesfernstraßengesetz sind sowohl zeichnerisch als auch textlich als nachrichtliche Übernahme bereits zur 1. öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Dabei wurde auch bestimmt, dass die an die B56 angrenzenden Grundstücke dauerhaft und lückenlos einzufrieden sind.
- f) Es wurde ein Verkehrslärmgutachten erstellt. Die dort ermittelten Lärmpegelbereiche wurden im Bebauungsplan bei freier Schallausbreitung gekennzeichnet. Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen.
Zum aktiven Schutz der vorhandenen Wohnbebauung sowie nutzungsempfindlicher Einrichtungen innerhalb des Gewerbegebietes vor Verkehrslärm werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen vorgesehen. Dies begründet sich aus städtebaulich gestalterischen Gründen (Stadteingangssituation, Denkmal Fabrikantenvilla mit umgebender Parkanlage), aus Gründen des Flächenverbrauches, der durch diese Anlagen in der Regel ausgelöst wird sowie aus der Tatsache, dass der Wolfsbach unmittelbar entlang der B56 das Plangebiet tangiert. Die vorhandene Wohnbebauung wird mit den Instrumenten des erweiterten Bestandsschutzes als Gewerbegebiet überplant und muss daher den Schutzanspruch eines Mischgebietes dulden. Außerdem werden betrieblich bedingte Wohnungen auch auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis abgeschlossen, um keine neuen Schutzansprüche von Wohnungen auszulösen.
- g) Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird eine Verwaltungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW vorbereitet. Darin werden die Details der Planung im Hinblick auf ihre Realisierung festgelegt. Diese Verwaltungsvereinbarung wird auch auf einer Verwaltungsvereinbarung mit der Stadt Bonn fußen, da auch die Stadt Bonn vom Ausbau des Heckenweges und dem Anschluss dessen an die B56 profitiert.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) bis g) wird gefolgt.

6. LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 03.03.2016

„Von der o. g. Planung sind denkmalpflegerische Belange betroffen, weil sich im Plangebiet das Baudenkmal Pützchensweg 17 befindet. Dieses Baudenkmal besteht aus einer Ende des 19. Jahrhunderts errichteten zweigeschossigen Fabrikantenvilla und ihrer umgebenden parkartigen Gartenanlage mit Einfriedung. (...)

Um eine gerechte Abwägung zu ermöglichen, ist das Baudenkmal im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Um dabei kenntlich zu machen, dass es sich bei dem denkmalgeschützten Objekt nicht allein um das Gebäude handelt, sondern die Parkanlage mit dazu gehört, empfehle ich Ihnen, das gesamte Grundstück der Parkanlage mit der roten Kästchenlinie gemäß Nr. 14.2 PlanZV zu umfahren und das gesamte Objekt gemäß Nr. 14.3 PlanZV mit einem D im Kästchen als Einzelanlage zu kennzeichnen. Des Weiteren ist die Villa durch grundriss-

genaue Umfahrung mit der roten Baulinie in Ihrem Bestand als Solitär zu sichern. Im Text sollen Villa und Park durch eine Kurzbeschreibung ausreichend gewürdigt werden.

Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung der Parkflächen rund um die Villa und nordöstlich der Villa als GE 1 sowie gegen die Einrichtung von großflächigen Baufeldern mit blauer Baugrenze. Ob im Park die Möglichkeit besteht, einen zusätzlichen Baukörper zu errichten und welche Ausmaße dieser ggf. haben könnte, ist durch eine denkmalrechtliche Prüfung zu ermitteln. Um zu verhindern, dass planungsrechtlich eine Bebauung ermöglicht wird, die denkmalrechtlich nicht erlaubnisfähig wäre, empfehle ich, sich mit der städtischen Unteren Denkmalbehörde in Verbindung zu setzen, um gemeinsam mit dem Denkmalpflegeamt die Möglichkeit der zusätzlichen Bebauung zu erörtern. Das Resultat der denkmalpflegerischen Prüfung kann dann im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich berücksichtigt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Das Parkgrundstück mit der darin befindlichen Villa wird gemäß der Eintragungsbegründung in die Denkmalliste vom 22.01.1992 mit dem Planzeichen Nr. 14.2 PlanZV nachrichtlich als Denkmal gekennzeichnet. Das Gebäude selbst wurde bereits zur 1. öffentlichen Auslegung mit dem Planzeichen Nr. 14.3 PlanZV nachrichtlich als Einzeldenkmal aufgenommen.
- b) Mit der getroffenen Festsetzung einer Baugrenze ist eine hinreichende Steuerung einer baulichen Entwicklung des Denkmals in seiner gegebenen Kubatur denkmalrechtlich möglich.
- c) In der Begründung wird die Villa mit umgebendem Park durch Aufnahme der Beschreibungen aus der Eintragungsbegründung in die Denkmalliste ausführlicher gewürdigt.
- d) Die vorhandenen Stellplätze und eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit derselben bleiben innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich.
- e) Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten nördlich des Wolfsbaches bleiben erhalten. Zur Abschirmung der Neubebauung zur denkmalgeschützten Villa mit umgebender Parkanlage dient die Weidenpflanzung, die im Bereich des Wolfsbaches aus Gründen des Artenschutzes vorgesehen ist.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) und c) wird gefolgt.
Den Anregungen b), d) und e) wird teilweise gefolgt.

7. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 vom 04.03.2016

„Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Schröder“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die Deutsche Steinzeug Cremer & Breuer Aktiengesellschaft, Servaisstraße in 53347 Alfter-Witterschlik.

Ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau

von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Darüber hinaus ist hier nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Deutsche Steinzeug Cremer & Breuer Aktiengesellschaft als Eigentümerin des bestehenden Bergwerkeigentums an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass der Vorhabenbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingt Grundwasserabsenkungen derzeit nicht betroffen ist. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B,8 ,7, 6D, 6B, 2-5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.“

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Auf das bestehende Bergwerksfeld wurde bereits zur 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde auch der Eigentümer des Bergwerksfeldes angeschrieben und hat mitgeteilt, dass er in absehbarer Zeit von seiner Bergbauberechtigung keinen Gebrauch machen wird.
- b) Auf den vermuteten Altbergbau wurde bereits zur 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

8. Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein- Sieg- Kreis vom 09.03.2016

„Gegen den Bebauungsplan Nr. 209 Pützchensweg der Stadt Sankt Augustin bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis grundsätzliche Bedenken, da durch die geplante Änderung im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme landwirtschaftliche Belange betroffen sind. Es wird eine gut zu bewirtschaftende und damit aus landwirtschaftlicher Sicht wertvolle Ackerfläche in Anspruch genommen.

Wir schlagen vor, für die geplante Ausgleichsmaßnahme anstelle der beabsichtigten Flurstücke mit der Nummer 3621 und 3587 die Flurstücke mit der Nummer 359 und 3593 zu verwenden, weil nur so die verbleibende Restfläche weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet werden kann.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei den Festlegungen des Ausgleichs auf Flächen außerhalb des Bebauungsplans spielt die konkrete Zuordnung auf eine definierte, dauerhaft zu sichernde Fläche eine entscheidende Rolle zur Rechtssicherheit. Dies gelingt gerichtsfest auf stadteigenen Flächen, wie auf den Parzellen Nr. 3621 und 3587, Flur 9 in Hangelar, gegeben oder muss anderweitig durch dingliche Sicherung im Grundbuch geschehen.

Die vom Landwirt vorgeschlagenen, angrenzenden Nachbarflächen gehören unterschiedlichen privaten Eigentümern. Eine solche dingliche Sicherung ist ohne Verhandlungen mit den Eigentümern und deren Einverständnis zur Entwertung ihres Grundstücks gegen Entschädigungszahlungen nicht möglich. Der Landwirt ist lediglich Pächter und Bewirtschafter der Flächen, wie auch auf den städtischen Grundstücken.

Sollte der Landwirt allerdings weiter Bewirtschafter der Flächen bleiben, so kann er im Rahmen einer Vertragsnaturschutz- Verpflichtung auch die Pflege der Ausgleichsfläche übernehmen. Im Rahmen dieser Aufgabe kann gegebenenfalls eine Abstimmung über die vor Ort vorzunehmenden Pflanzungen und die betriebsangepasste Lage und Form der Extensiv- Grünlandflächen erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregungen wird teilweise gefolgt.

9. Stellungnahme der Stadtwerke Bonn GmbH vom 10.03.2016

„Namens und im Auftrag der Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH teilen wir mit, dass aus den vorgelegten Plänen keine Beeinträchtigungen der betriebstechnischen Einrichtungen der SWBV/SSB erkennbar sind.

Sollte sich im Zuge des weiteren Planungs-/ Koordinierungs- und Bauablaufes herausstellen, dass betriebliche Belange der SWBV/SSB betroffen sind, bitten wir um weitere Abstimmung mit unserem Hause.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Um- bzw. Neuverlegungsmaßnahmen betriebstechnischer Leitungen oder bauliche Änderungen von Betriebsanlagen zu Ihren Lasten gehen.

Namens und im Auftrag der Energie- und Wasserversorgung Bonn Rhein-Sieg und der Bonn Netz GmbH teilen wir folgendes mit: Entlang der B 56 verlaufen im Radweg bzw. im Grünstreifen (zwischen dem Radweg und der B 56) Steuerkabel der EnW.

Die Versorgungskabel sind dinglich zu sichern und dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden, bzw. müssen kostenpflichtig in eine durch Grunddienstbarkeit gesicherte Trasse oder in öffentlichen Gehweg umgelegt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das besagte Steuerkabel der EnW liegt in einem Trassenbündel mit den Leitungen, die die PLEdoc betreut. Sie sind als unterirdische Leitungen im Bebauungsplan vermerkt und liegen zusätzlich im Bereich festgesetzter, öffentlicher Verkehrsflächen. Daher sind sie hinreichend gesichert.

Beschlussvorschlag:

Der Anregungen wird gefolgt.

10. Kreisbauernschaft Bonn/Rhein- Sieg e.V. vom 11.03.2016

„In vorbezeichneter Angelegenheit schließen wir uns den Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer und des landwirtschaftlichen Betriebes (...) an.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregungen wird teilweise gefolgt.

11. Stellungnahme des Amts für Kreisentwicklung und Mobilität vom 14.04.2016

Natur- und Landschaftsschutz

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (VM1 bis VM8) sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (M1) bestehen gegen die Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 32.723 Biotopwertpunkten soll über das Ökoko-Konto der Stadt Sankt Augustin als Ökokontoinhaber ausgeglichen werden.

Ein entsprechender Ausbuchungsbeleg der Stadt Sankt Augustin als Ökokontoinhaber ist nach Satzungsbeschluss dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Natur- und Landschaftsschutz vorzulegen.

Bodenschutz

Der Umweltbericht beschreibt die Eingriffe und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Im Zuge der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde, entgegen der Anregung in der Stellungnahme vom 20.04.2015 (Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB), jedoch lediglich der Biotopwert bilanziert. Das Schutzgut Boden (Auswirkungen auf die Bodenfunktionen) wurde nicht weiter betrachtet.

Die Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen stellt für einen großen Teil des überplanten Bereichs einen besonders schutzwürdigen Boden auf tertiärem Gestein dar (Archiv der Naturgeschichte).

Ferner wurden für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung lediglich zwei Flächen nordwestlich des Pützchensweg ausgewiesen. Für den übrigen Planbereich soll gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich sein, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

In den Verfahrensunterlagen wird dargelegt, dass die Versiegelung im südlichen Gewerbegebiet im Vergleich zum ehemaligen Bestand um ca. 11.000 m² und im Vergleich zum jetzigen Zustand um ca. 19.500 m² zunimmt.

Analog der Biotop-Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sollte auch für den Boden eine entsprechende Verortung des Eingriffs erfolgen. Sollte sich dabei ergeben, dass die o.a. zusätzlichen Inanspruchnahmen des Bodens als nicht „bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“ zu werten sind, wird angeregt diese Beeinträchtigung der Bodenfunktionen –unter Berücksichtigung der eventuell vorhandenen anthropogenen Vorbelastung der Böden und von Vermeidungs-, Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen - für das gesamte Plangebiet quantitativ zu erfassen und mit den Ausgleichsmaßnahmen zu bilanzieren.

Für den unvermeidbaren Wegfall von schutzwürdigen Bodenfunktionen sind vorzugsweise bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 3 BNatSchG).

Zur Bilanzierung wird das „Verfahren zur quantifizierenden Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Böden / Standorte“ des Planungsbüros Ginster und Steinheuer, fortentwickelt

von Diplom-Geograph Hans-Gerd Steinheuer, Stand November 2015 empfohlen.
Es besteht die Möglichkeit diese Unterlagen im Internet unter
<http://www.rhein-sieg-kreis.de/cms100/buergerservice/aemter/amt66/artikel/08946/einzusehen>. Im Falle einer Anwendung des Bilanzierungsverfahrens stehen hier auch ausfüllbare Tabellenblätter zur Verfügung.

Auf den gemeinsamen Erlass des MBV und MUNLV vom 31.05.2010 und den Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ LABO 2009 unter den Links
<http://www.lanuv.nrw.de/boden/pdf/bodenschutz%20in%20planung.pdf>
http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf
wird an dieser Stelle erneut hingewiesen.

Die Untere Bodenschutzbehörde steht für eine fachliche Beratung gerne zur Verfügung.

Immissionsschutz

Die beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen sind ohne zugrunde liegender immissionsschutzrechtlicher Prognose entwickelt worden.

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises kann dann auf eine gutachterliche Prognose verzichtet werden, wenn unter Berücksichtigung der im Plangebiet

- vorhandenen Wohnnutzungen,
- der Nähe zum räumlich angrenzenden WAWR des Bebauungsplanes Nr. 201/1 und
- der Wohnbebauung Eifelstraße 10, 18

die Textlichen Festsetzungen zum GE1 und GE2 wie folgt gefasst werden:

1. GE1/GE1.1

Nicht zulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I – VII und alle Anlagen mit vergleichbarem Störgrad.

Zulässig sind nur Anlagen im Sinne des § 6 BauNVO, die nicht wesentlich stören.

2. GE2

Nicht zulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I – VI und alle Anlagen mit vergleichbarem Störgrad.

Ausnahmsweise zulässig sind die mit Sternchen „*“ gekennzeichneten Anlagen der Abstandsklasse VI und Anlagen mit vergleichbarem Störgrad, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile oder sonstige Gefahren entstehen können.

Gewässer

Es wird angeregt, den Hinweis auf die Einhaltung des Abstandes zum Gewässer von 5 m um die Nennung der gesetzlichen Grundlage (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz) redaktionell zu ergänzen. (...)

Stellungnahme der Verwaltung:

a) Natur und Landschaft:

Ein entsprechender Ausbuchungsbeleg aus dem Ökokonto wird der Unteren Landschaftsbehörde nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vorgelegt.

b) Bodenschutz:

Aus dem Anschreiben der Landesregierung NRW vom 31.05.2010, auf das Bezug genommen wird, wird deutlich, dass es sich dabei nicht um einen „Erlass“ handelt, der uneingeschränkt in der Bauleitplanung zu berücksichtigen wäre. Bereits dem Anschreiben zum „Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ der Landesregierung NRW ist zu entnehmen, dass der Belang des Bodenschutzes nur einer von mehreren in der Bauleitplanung zu beachtender Belange ist. Die Bedeutung eines Belanges ergibt sich aus der konkreten Planungssituation unter Berücksichtigung der Planungsabsichten und -möglichkeiten der Gemeinde sowie der Wertigkeit anderer Belange. Damit wird klargestellt, dass die Anregungen der Abwägung zugänglich sind.

Die Mehrzahl der im Plangebiet vorkommenden Grundstücke ist bzw. war bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt. Bei den gewerblich genutzten Grundstücken südlich des Pützchensweg ist durch die vorliegenden Bodenuntersuchungen nachgewiesen, dass der natürliche Bodenhorizont durch Auffüllungen in einer Mächtigkeit von bis zu 8,2 Meter gestört und damit eine erhebliche „geogene Überprägung“ vorliegt. Dort kann in keinem Falle mehr von schutzwürdigen Böden ausgegangen werden, da die Mächtigkeit der Auffüllung teilweise so stark ist, dass zukünftig Kellerräume innerhalb dieser Auffüllungen liegen werden und damit der natürliche Boden dort nicht weiter beeinträchtigt wird.

Außerdem sollen auch Flächen zwischen B56 und dem Heckenweg, die bisher teilweise unbebaut sind, für eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit geöffnet werden. Dabei handelt es sich um Gartenflächen von Wohngebäuden, Grabelandflächen und Teile der Parkanlage der Fabrikantenvilla. Außerhalb dieser Flächen ist ohnehin davon auszugehen, dass durch die bereits erfolgte Bautätigkeit oder stoffliche Einwirkungen der Verkehrsstrassen der B56 und der RSE nicht mehr von ungestörten Verhältnissen in den Boden gesprochen werden kann.

Die Einbeziehung weiterer gewerblich nutzbarer Flächen ist über die bereits bebauten oder vormals baulich genutzten Grundstücke hinaus erforderlich, da der Stadt Sankt Augustin nur noch weniger gewerblich nutzbare Flächen insb. außerhalb von Wasserschutz-zonen auf ihrem vergleichsweise kleinen Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

Nach der gewählten Methodik ist davon auszugehen, dass der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft und der dadurch ausgelöste ökologische Ausgleich zutreffend bewertet wurde.

Nach den Anregungen der Bodenschutzbehörde wären Maßnahmen außerhalb von landwirtschaftlichen Flächen nur auf bereits genutzten Flächen (z.B. durch Entsiegelungen) möglich. Solche Flächen stehen der Stadt Sankt Augustin jedoch nicht zur Verfügung. Neben den möglichen Grunderwerbskosten sowie den kostenintensiven Maßnahmen der Entsiegelung würde dies bei der preissensiblen Erschließung von gewerblichen Bauflächen (Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen entlang der B56: ca. 125 bis 130 Euro/qm) zu einer ernsthaften Gefährdung des wirtschaftlichen Erfolges der Gesamtmaßnahme beitragen, um neue Arbeitskräfte an die Stadt Sankt Augustin zu binden.

Es bleibt daher im Rahmen der o.g. Abwägung kein Raum, einen weiteren Ausgleich für mögliche Eingriffe in den Boden vorzusehen.

c) Immissionsschutz:

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz bleiben erhalten. Sie sind geeignet, den Nutzungskonflikt zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben zu lösen.

Die Anregungen des Rhein- Sieg- Kreises hätten zu einer deutlichen Einschränkung

des Nutzungsspektrums des Gewerbegebietes geführt. Dies soll vor dem Hintergrund der knappen, gewerblichen Flächenreserven der Stadt Sankt Augustin (siehe Punkt b) vermieden werden.

d) Gewässer:

Die redaktionelle Ergänzung wird aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) und d) wird gefolgt.

Den Anregungen b) und c) wird nicht gefolgt.

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr 209 „Pützchensweg“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen sowie die Begründung hierzu.

<Name des Unterzeichnenden>

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.