

STADT SANKT AUGUSTIN

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209, “Pützchensweg”

Begründung zur öffentlichen Auslegung

Stand: August 2017

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9
50668 Köln

Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW
AU31-beg-offenlage4.doc, 16.08.2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	2
2.	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	2
3.	Bestehendes Planungsrecht	2
4.	Bestandssituation	4
5.	Planungskonzept	5
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
7.	Örtliche Bauvorschriften	11
8.	Nachrichtliche Übernahme	12
9.	Hinweise	12
10.	Auswirkungen auf die Umwelt	13
11.	Umsetzung	18

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 209 ist mit seiner Schlussbekanntmachung im Amtsblatt am 05.04.2017 rechtskräftig geworden.

Von der in der denkmalgeschützten Fabrikantenvilla an der Bonner Straße (B56) im Stadtteil Hangelar ansässigen Kanzlei wurden im Nachgang nun konkrete Erweiterungsabsichten an die Stadt Sankt Augustin herangetragen. Dabei handelt es sich um ein deutlich von der o.g. Fabrikantenvilla abgesetztes, zweigeschossiges, Bürogebäude in moderner Architektursprache, welches Platz für ca. 40 Büroarbeitsplätze bietet. Damit kann der Standort der Kanzlei auf dem Gebiet der Stadt Sankt Augustin langfristig beibehalten werden.

Die o.g. privaten Belange decken sich mit den von der Stadt Sankt Augustin zu vertretenden öffentlichen Belangen, da gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a) BauGB den Belange der mittelständigen Wirtschaft und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen werden soll.

Zur Verwirklichung der Planungsabsicht ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 erforderlich. Hierzu hat der Rat der Stadt Sankt Augustin bereits in seiner Sitzung am 10.05.2017 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

Da die Anwendungsvoraussetzungen (keine Lage innerhalb angemessener Abstände von Störfallbetrieben, weniger als 20.000 qm festgesetzte Grundfläche, keine UVP- Pflicht und keine Beeinträchtigung von FFH- bzw. Europäischen Vogelschutzgebieten) gegeben sind, kann die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Daher entfällt laut § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB auch die Eingriffsregelung. Nichts desto trotz werden die relevanten Umweltbelange in der Begründung im Vergleich zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 209 und seiner 1. Änderung dargestellt und bewertet.

2. Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,5 ha und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bonner Straße (B56),
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 4134,
- im Süden durch die Bahntrasse der Rhein- Sieg- Eisenbahn (RSE) und
- im Westen durch den Wolfsbach.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung entnommen werden.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein- Sieg ist das

Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die angrenzenden Landschaftsräume sind als Regionaler Grünzug und als Flächen zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung festgesetzt. Die B56 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr im Regionalplan enthalten. Auch die Gleistrasse der RSE ist Bestandteil des Regionalplanes.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Planungsziele der Bebauungsplan-Änderung mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmen.

3.2 Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“

Im Stadtentwicklungskonzept ist als Ziel formuliert, das bestehende Gewerbegebiet zu sichern, bzw. nachzunutzen und auszubauen. Dabei wird an mittelständische Betriebe gedacht. Das Stadtentwicklungskonzept hat die unter Denkmalschutz stehende Fabrikantenvilla mit ihrem Park nachrichtlich übernommen. Als landschaftsplanerisches Ziel hält das Stadtentwicklungskonzept fest, dass die beiden Gewerbegebiete am Pützchensweg und der Eifelstraße nicht zusammenwachsen sollen, sondern durch die bestehenden Waldgebiete im Sinne eines kleinteiligen Grünzuges gegliedert werden.

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes werden beachtet.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sankt Augustin stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Der auch im Stadtentwicklungskonzept erläuterte Grünzug zwischen den Gewerbegebieten wird in Form von Grün- und Waldflächen gesichert und mit der Möglichkeit der Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen belegt. Die B56 ist als örtlicher Hauptverkehrszug nachrichtlich in den FNP aufgenommen worden. Dies gilt auch für das Denkmal der Fabrikantenvilla mit der umgebenden Parkanlage.

Die Teile des FNP, die bisher noch keine gewerblichen Bauflächen darstellen, werden gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan Nr. 7 (Siegburg, Troisdorf, Sankt Augustin) dem Innenbereich zugeordnet. Der Landschaftsplan trifft daher dort keine Aussagen, die zu beachten wären.

3.5 Bebauungsplan

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 209 sieht eine öffentliche Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem Pützchensweg und der B56 vor. Außerdem sind weitere Flächen, die nunmehr einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, als Grünflächen festgesetzt.

Da diese Festsetzungen nicht mehr Ziel der Planung sein sollen, ist die 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 209 erforderlich.

4. Bestandssituation

4.1 Bauliche Nutzung

Bauliche Nutzungen kommen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

4.2 Freiflächen

Das Plangebiet wird v.a. durch Rasenflächen mit einem geringen Baumbestand eingenommen. Zwischen der heutigen Wegeverbindung und der Bahntrasse liegt eine Sukzessionsfläche aus Gehölzen. Im westlichen Übergangsbereich tangiert der Wolfsbach das Plangebiet.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Pützchensweg, den Heckenweg und weiter über die Bonner Straße (B56) an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Der Heckenweg und der Pützchensweg sollen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 209 ausgebaut werden. In einer Entfernung von ca. 1,5 km kann von der B56 aus die Anschlussstelle Bonn- Vilich der Autobahn A59 zwischen Bonn und Köln über den Flughafen Köln- Bonn erreicht werden.

Die Anbauverbotszone von 20 m sowie die Anbaubeschränkungszone von 40 m -jeweils gemessen ab Fahrbahnrand der B56- sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht ab dem Ende des ausgebauten Pützchensweges dann bis zur B56 nur noch eine Fuß- und Radwegeverbindung vor. Diese Verbindung soll auch weiterhin erhalten werden.

Das Plangebiet wird im Süden auch von der eisenbahnrechtlich gewidmeten Gleisanlage der Rhein- Sieg- Eisenbahn (RSE) tangiert. Es besteht eine Verbindung vom Bahnhof Beuel bis nach Hangelar. Die Gleisanlage endet dort im Bereich der Konrad- Adenauer Straße.

Das Plangebiet ist mit dem Öffentlichen Personennahverkehr nur mittelbar angebunden. In ca. 600 m Entfernung Luftlinie besteht der Haltepunkt Hangelar West der Stadtbahn. Dort verkehrt die Linie 66 zu den Hauptverkehrszeiten im 10 min- Regeltakt zwischen Bad Honnef und dem ICE- Bahnhof Siegburg/ Bonn.

An der Haltestelle Heckenweg, die ca. 300 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt liegt, verkehren die Buslinien 517 und 635 zu den Hauptverkehrszeiten im 30 min-Regeltakt.

4.4 Technische Infrastruktur

Im Gehwegbereich der B56 verläuft eine Kabelschutzrohranlage der GasLINE GmbH & Co. KG. Sie ist im Bebauungsplan hinweislich eingetragen. Der Schutzstreifen von 2 m verläuft innerhalb der festgesetzten, öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sodass keine

dahinausgehende Regelung erforderlich ist. Ebenfalls liegt ein Hauptsammler (DN 1.600) im Bereich des o.g. Gehweges.

Im Bereich des Pützchensweges zwischen Heckenweg und B56 liegen Stromkabel der Firma Westnetz. Diese Leitungen müssen zur Umsetzung der Hochbauplanung auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt werden.

Die Leistungsfähigkeit der Medien der technischen Infrastruktur wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 bei den Versorgungsträgern abgefragt. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die gegen eine gesicherte Erschließung sprechen. Die weiteren Schritte zum Ausbau der technischen Infrastruktur werden sich an das Bebauungsplanverfahren anschließen.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Oberziel im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 ist es weiterhin, dass Plangebiet für eine fortgesetzte, gewerbliche Entwicklung vorzubereiten. Das geplante, zweigeschossiges, Bürogebäude für ca. 40 Büroarbeitsplätze entspricht dieser Zielsetzung und ist daher auch aufgrund der vorgesehenen Arbeitsplatzdichte auf einer vergleichsweise kleinen Fläche zu begrüßen.

Neben den heute brach liegenden, ehemals bereits gewerblich genutzten Grundstücken sollen auch Flächen entlang der B56, die bisher unbebaut sind, für eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit geöffnet werden. Dabei handelt es sich auch um Teile der Parkanlage der Fabrikantenvilla. Die Einbeziehung weiterer gewerblich nutzbarer Flächen ist erforderlich, da der Stadt Sankt Augustin nur noch wenige gewerblich nutzbare Flächen insb. außerhalb von Wasserschutzzonen auf ihrem vergleichsweise kleinen Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Lage zu den umgebenden Wohngebieten nördlich der B56 und der ausgeübten Wohnnutzung im Bereich des Gewerbegebietes Eifelstraße muss das Gewerbegebiet auch weiterhin nach dem Abstandserlass des Landes Nordrhein- Westfalen gegliedert werden. In einem Bereich bis zu 100 m zu den umliegenden Wohnnutzungen wird daher nur eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) zugelassen. Hier sind insb. nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und demzufolge auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Dabei handelt es sich klassischerweise auch um Bürogebäude.

5.2 Grünkonzept

Die Vorgaben aus den übergeordneten Planwerken Regionalplan, Stadtentwicklungskonzept, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan werden beachtet. Demnach werden der Wolfsbach und das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet bei der Planung berücksichtigt.

Bedeutsam für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Plangebiet ist die 20 m breite Anbauverbotszone gemessen ab dem Fahrbahnrand der B56. Diese Flächen sollen als private Grundflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage als „grüner Stadteingang“

erhalten werden.

5.3 Verkehrskonzept

Das zum Bebauungsplan Nr. 209 erstellte Verkehrsgutachten hat zwischenzeitlich eine Ergänzung erhalten, welche die vorliegende Änderung als Grundlage berücksichtigt.

Auch die im o.g. Verkehrskonzept enthaltene Fuß- und Radwegeverbindung bleibt bestehen. Sie wird jedoch so verlegt, dass das entstehende Baugrundstück zwischen der Anbauverbotszone der B56 und der Bahntrasse optimal ausgenutzt werden kann. Dies erfordert die Verlegung der Fuß- und Radwegeverbindung direkt entlang der Bahntrasse.

Längerfristig bleibt auch die Option erhalten, eine zweigleisige Stadtbahnlinie im Bereich der bestehenden Gleistrasse vorzusehen. An diese vorläufige Flächensicherung auf Ebene des Bebauungsplanes müsste sich dann zu gegebener Zeit ein Planfeststellungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz anschließen.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GEe)

Aufgrund der Lage zu den umgebenden Wohnnutzungen musste das gesamte Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 209 aus Gründen des Immissionsschutzes von seiner Nutzungsintensität her gegliedert werden.

In einem Bereich bis zu 100 m zu den umliegenden Wohngebieten, in dem der vorliegende Änderungsbereich vollständig liegt, wird nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) zugelassen. Hier sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und demzufolge auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Dabei handelt es sich klassischerweise auch um die vorgesehene Büronutzung.

Eine Ausnahme von dieser Regelung ist nur bei atypischem Emissionsverhalten möglich. Dieser Ausnahmetatbestand wäre gutachterlich, ggfs. über besondere Immissionsschutzmaßnahmen, im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu belegen. Dies käme aber nur für den Fall zum Tragen, wenn die in der Fabrikantenvilla bestehende und erweiterte Büronutzung aufgegeben würde.

Weiterhin werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 209 auch folgende Nutzungsausschlüsse in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen:

Um eine optimale Flächenausnutzung im Sinne der Arbeitsplatzdichte zu gewährleisten, werden Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen. Darunter fallen auch Schrottplätze, Abwrackplätze o.ä. Diese Nutzungen erscheinen auch vor dem Hintergrund der bereits beschriebenen Stadteingangssituation nicht akzeptabel.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden auch im Änderungsbereich ausgeschlossen,

da es hierfür in den zentralen Lagen der Stadt Sankt Augustin (wie zum Beispiel dem Stadtzentrum oder den Ortsteilzentren der Stadtteile) geeignetere Standorte gibt.

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

Den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich stellt das Stadtteilzentrum Hangelar dar. Ziel der Planung bleibt es, aufgrund der räumlichen Nähe dieses Stadtteilzentrum zu schützen, da es laut den Aussagen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes bereits heute durch Kaufkraftabflüsse leidet (siehe Seite 71f).

In der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 soll aufgrund der vorgesehenen Büronutzung auch der Werksverkauf und die untergeordnete Versorgungsnutzung z.B. mit einem Kiosk aufgegeben werden.

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

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

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

Betrieblich bedingte Wohnungen wie zum Beispiel für Betriebsinhaber sind nicht zulässig, da dadurch wichtige, gewerblich nutzbare Flächen verloren gehen. Aufgrund des vorherrschenden Verkehrslärms aus Richtung der B56 ist die Zulassung von neuen Wohnformen nicht vertretbar.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes wird die Obergrenze, die die §§ 17 und 19 BauNVO für Gewerbegebiete eröffnen, vorgegeben und damit eine optimale bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen für gewerbliche Nutzer ermöglicht. Die GRZ wird demnach mit 0,8 als maximaler Versiegelungsgrad festgesetzt.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 80,0 m üNN festgesetzt. Dies entspricht einer absoluten Höhe von ca. 10 m über dem natürlichen Gelände. Die Festsetzung ist notwendig, um verträgliche Übergänge im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern. Damit wird analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8224-14 der Stadt Bonn eine einheitliche, maximale Gebäudehöhe entlang der B56 fixiert. In der gegebenen, räumlichen Nähe zu der unter Denkmalschutz stehenden Fabrikantenvilla sichert diese Höhe auch eine

Bauhöhe der Neubebauung, die in etwa der Traufhöhe der Villa entspricht. Dadurch wird die Wirkung der Villa nicht wesentlich beeinträchtigt.

Zusätzlich ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel technische Aufbauten, Schornsteine etc. ausnahmsweise möglich, wenn diese nicht mehr als 5,00 m betragen. Die optischen Beeinträchtigungen solcher Einrichtungen und Anlagen werden dadurch gemildert, dass diese um das Maß ihrer realisierten Höhe von der Außenkante des Gebäude zurückversetzt und eingehaust werden müssen.

Im Plangeltungsbereich der Bebauungsplan- Änderung bleiben im Rahmen der maximalen Gebäudehöhe 3 Vollgeschosse zulässig, sodass im Zuge des Bauantragsverfahrens ein eindeutiger Bezugsrahmen auch für Bürogebäude gegeben ist. Wenngleich nach derzeitigem Stand der Planung nur 2 Vollgeschosse vorgesehen sind, soll sich eine Neubebauung innerhalb der maximalen Gebäudehöhe von 10 m auch in 3 Vollgeschossen abbilden dürfen. Zusätzlich besteht damit ein eindeutiger Maßstab für die ggfs. notwendige Ermittlung von Erschließungsbeiträgen nach der entsprechenden Satzung der Stadt Sankt Augustin.

6.3 Bauweise

Es wird weiterhin auch eine abweichende Bauweise vorgegeben, die auch Gebäude über 50 m Länge ermöglicht. Die Festsetzung begründet sich mit dem Ziel, eine optimale Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes für die vorgesehene Büronutzung zu sichern.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Es wird ein großzügiges Baufeld mittels Baugrenzen gebildet, um flexible Entwicklungsmöglichkeiten für die Planung des Bürogebäudes zu eröffnen. Die Lage des Baufeldes ist durch die notwendigen Abstände zur B56, zum Wolfsbach und der Fuß- und Radwegverbindung entlang der RSE- Trasse quasi bereits vorgegeben.

6.5 Anlagen des ruhenden Verkehrs

Um eine kompakte Baustruktur auf den jeweiligen Grundstücken zu sichern, sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich des Vorhabens werden die Stellplätze zum großen Teil in einem sog. Luftgeschoss untergebracht, in dem dort der Baukörper aufgeständert realisiert wird.

6.6 Immissionsschutz

Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor Gewerbe- und Verkehrslärm sowie nutzungsempfindlicher Einrichtungen innerhalb des Gewerbegebietes werden weiterhin keine aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen vorgesehen. Dies begründet sich aus städtebaulich gestalterischen Gründen (Stadteingangssituation, Denkmalensemble Fabrikantenvilla), aus Gründen des Flächenverbrauches, der durch diese Anlagen in der Regel ausgelöst wird sowie aus der Tatsache, dass der Wolfsbach unmittelbar entlang der B56 das Plangebiet tangiert. Außerdem entfällt in einem Gewerbegebiet der Schutz der Außenbereiche, die bei einer Wohnung regelmäßig mitgeschützt werden müssten.

Nichts desto trotz wird der Immissionsschutz durch die Gliederung des Gewerbegebietes nach seiner Nutzungsintensität und passive Maßnahmen zum Schallschutz vor Verkehrslärm gewährleistet.

Gewerbelärm

Die immissionsrechtliche Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt nach dem aktuellen Abstandserlass NRW von 2007. Die angrenzende Wohnbebauung nördlich der B56 und im Bereich der Eifelstraße wird bei der Gliederung des Gewerbegebietes berücksichtigt. Im Änderungsbereich sind nur solche Betriebe zulässig, die nicht wesentlich störend auf die anliegende Wohnbebauung wirken (z.B. Bürogebäude). Über die Regelung von Ausnahmen kann im Wege einer Einzelbegutachtung eine Zulässigkeit im Rahmen des Bauantragsverfahrens erreicht werden.

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm insb. auch Richtung der B56 bereits heute tangiert und ist damit als vorbelastet zu werten. Aus den vorliegenden Lärmgutachten des Büros Kramer Schalltechnik aus Sankt Augustin vom Juni 2017¹ ist ersichtlich, dass die maximalen Beurteilungspegel an der nördlichen Grenze des Baufeldes am Tag ca. 65 dB(A) und in der Nacht ca. 60 dB(A) aufweisen.

Im o.g. Lärmgutachten ist die prognostizierte Lärmbelastung in Form von Lärmpegelbereichen bei freier Schallausbreitung ermittelt worden. Diese Lärmpegelbereiche wurden in der Änderung des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Dabei wurden die Lärmpegelbereiche für das 2. Obergeschoss angesetzt, da diese Festlegungen am

¹ Kramer Schalltechnik: Berechnung von Tag-/ und Nachtlärm- Karten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 209 der Stadt Sankt Augustin, Sankt Augustin im Juni 2017

weitestgehenden sind.

Demnach sind die Außenbauteile von Gebäuden bzgl. der Schalldämmmaße entsprechend der DIN 4109 auszulegen. Dies gilt auch für Büroräume.

Ausnahmsweise wird geregelt, dass von den festgesetzten Schalldämmmaßen abgewichen werden kann, wenn dies gutachterlich im Bauantragsverfahren nachgewiesen wird. Dies kann zum Beispiel für den lärmabgewandten Bereich des Gebäudes gelten. Durch diese Festsetzung wird vermieden, dass die Gestaltungsspielräume bei der Bauausführung zu stark einschränken würden.

6.7 Verkehrsflächen

Im Kapitel Verkehrskonzept wurden die Maßnahmen ausführlich erläutert. Demnach wird in Verlängerung des Pützchensweges bis zur B56 eine Verbindung in einer Breite von 2,5 bis 4 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die 4 m breite Verbindung stellt die Erschließung des Neubaubereiches aus Richtung des Pützchensweges her. Dort ist ein Begegnungsfall PKW – Radfahrer nach Rast 06 möglich.

Die Fortsetzung der Verbindung bis zur B56 wird dann in einer nicht durch PKW/LKW befahrbaren Breite von 2,5 m nur für Radfahrer und Fußgänger fixiert, sodass kein Anschluss an die B56 durch PKW möglich ist. Klarstellend wird daher auch ein Ein- und Ausfahrtsverbot zur und von der B56 festgesetzt.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Der zum Erhalt vorgesehene Teil der Parkanlage entlang der B56 bleibt auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als private Grünflächen festgesetzt.

Dort wird auch aus Gründen des Artenschutzes der Erhalt von Bäumen und Sträuchern als zeichnerische Festsetzung vorgegeben (siehe VM 4).

6.9 Festsetzungen zum Artenschutz

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme VM1

Die Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen. Dies ist der Zeitraum der Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Die Arbeiten erfolgen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September. Durch die zeitliche Begrenzung wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen einschließlich ihrer Eier und Jungtiere) sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten eintritt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme VM2

Größere, konventionell hergestellte Glasflächen können von wildlebenden Vogelarten nicht ohne weiteres als Hindernis wahrgenommen werden. Es kommt daher im Bereich von großflächig verglasten (Büro-) Gebäuden daher häufig zu sog. Vogelschlag.

Um diese potenzielle Beeinträchtigung von wildlebenden Vogelarten zu vermeiden, wird in der Änderung des Bebauungsplanes der Einbau von hochwirksamem Vogelschutzglas für größere Glasflächen vorgegeben.

Beim Vogelschutzglas bietet die Verglasung selbst Schutz für Vögel, ohne dass zusätzliche Folien auf das Glas aufgebracht werden. Das Glas wird speziell beschichtet. Diese Spezielschicht reflektiert UV- Licht, das für Vögel erkennbar ist. Anders als bei Glas ohne diese Schicht erkennen Vögel die Verglasung deshalb als Hindernis. Vogelschutzglas macht sich dabei Unterschiede im Sehen von Menschen und Vögeln zunutze. Licht im weiteren Sinne besteht aus dem für Menschen sichtbaren Licht, Infrarot- und Ultraviolettstrahlung, die Vögel (aber nicht Menschen) sehen können. Da Vogelschutzglas nur UV- Licht reflektiert, beeinträchtigt es die Durchsicht für einen Menschen also nicht.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme VM3

Falls im Bereich des Baufeldes die Fällung eines einzelnen Baumes mit einem Stammumfang in 100 cm Höhe von mehr als 100 cm erforderlich wird, so soll dies abweichend zu der Maßnahme VM1 innerhalb des Zeitraums vom 15. November bis 28. Februar durchgeführt werden. Bei Baumfällungen innerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 14. November ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wildlebenden Vogelarten oder Fledermäusen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die Kontrolle erfolgt kurzfristig vor Beginn der Bauarbeiten. Falls es zu Nachweisen kommt, müssen die Arbeiten bis zum Verlassen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die jeweiligen Arten verschoben werden und ggf. Quartiere ersetzt werden. Die Maßnahme ist durch Fachleute auszuführen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme VM4

Der die Villa umgebende Park wurde bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 209 als Jagdgebiet für die Zwergfledermäuse, deren Wochenstube in der Villa verortet wurde, identifiziert. Ein Teil der Fläche im östlichen Teil des Parkes werden als Gewerbegebiet überplant und entfallen dadurch als Jagdgebiet. Ein Ausgleich dieses Verlustes kann erreicht werden, wenn ergänzend zum Maßnahme VM1 sämtliche Gehölze, die aktuell im festgesetzten Grünstreifen stocken (insbesondere die Bäume parallel zur B56) auf Dauer erhalten werden.

7. Örtliche Bauvorschriften

Zur Vermeidung grober gestalterischer Fehlentwicklungen und zur positiven Beeinflussung des Erscheinungsbildes in einem modernen Gewerbepark wird es für notwendig erachtet, den Umfang von Werbeanlagen zu regeln.

Der vorliegende Gewerbestandort am Stadteingang der Städte Sankt Augustin und Bonn ist für Werbeanlagen prädestiniert, da er entlang der B56 von einer Vielzahl von Personen wahrgenommen wird. Daher ist es statthaft, auch zur Frage von Werbeanlagen weiterhin Regelungen in die Änderung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die auf Betriebe und Einrichtungen hinweisen, die außerhalb des Gewerbegebietes liegen, sind daher von vorneherein unzulässig.

Besonders störend werden Werbeanlagen empfunden, die auf Pylonen, hohen Masten oder oberhalb der Dachlinie angebracht werden. Diese Anlagen verfolgen das Ziel, besonders nachdrücklich auf sich aufmerksam zu machen und ihre Wirkung weit über das Gewerbegebiet ausstrahlen zu lassen. Eine solch aufdringliche Werbung soll daher in dem neuen Gewerbepark von vorne herein auch durch eine Regelung zur Größe (maximal 3 qm) von Werbeanlagen an dem jeweiligen Gebäude vermieden werden.

8. Nachrichtliche Übernahme

Es wird die 20 m- Anbauverbotszone sowie die 40 m- Anbaubeschränkungszone entlang der B56 nachrichtlich in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen. Dort gelten die jeweiligen Regelungen des Fernstraßengesetzes.

Generell gilt dort insb., dass alle Werbeanlagen durch den Landesbetrieb Straßen NRW genehmigungspflichtig und die Grundstücke entlang der B56 lückenlos einzufrieden sind.

9. Hinweise

9.1 Kampfmittelbeseitigung

Ein Hinweis bezieht sich auf den Umgang mit unerwartet vorkommenden Kampfmitteln. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständigen Behörden im eigenen Interesse unverzüglich zu verständigen.

9.2 Archäologische Bodendenkmale

Es wurde ein Hinweis aufgenommen, der sich auf das Verhalten, bei möglichen Bodendenkmalen bezieht. Hierzu liegen sowohl beim LVR als auch bei der Stadt Sankt Augustin bisher keine konkreten Hinweise vor.

9.3 Maßnahmen zum Schutzgut Boden und Wasser

Weitere Hinweise beziehen auf Maßnahmen zu den Schutzgütern Boden und Wasser, die durch den Rhein- Sieg- Kreis bereits in das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 209 eingebracht wurden.

9.4 Baugrund

Die Bezirksregierung Arnsberg als Bergbehörde wies damals auch darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes aller Voraussicht nach auch Altbergbau umgegangen ist. Daher ist der Nachweis der Standsicherheit mit gutachterlicher Unterstützung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens besonders sorgfältig zu führen.

Der Geologische Dienst verwies auf das technische Regelwerk, was im Rahmen des Standsicherheitsnachweises im Rahmen des Bauantragsverfahrens beachtet werden muss.

9.5 Einsichtnahme in technische Regelwerke

Als Hinweis wird gemäß der höchstrichterlichen Rechtsprechung geregelt, dass das technische Regelwerke wie z.B. DIN- Normen bei der Stadt Sankt Augustin im Fachdienst 6/30 Bauaufsicht Rathaus Markt 1 während der Dienststunden eingesehen werden kann.

10. Auswirkungen auf die Umwelt

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Beschreibung der Umweltauswirkungen in Form eines Umweltberichtes. Dies entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführte Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Folgenden werden die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die zu erwartenden Auswirkungen auf diese beschrieben und bewertet.

Momentan bildet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 209 die Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Situation. In den nachfolgenden Ausführungen werden daher nur die Auswirkungen auf die Umwelt im Vergleich zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bewertet.

10.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

FFH- Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet selbst oder der Umgebung nicht vorhanden und werden daher durch die Planung weder direkt noch indirekt tangiert.

10.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 wurde eine ergänzende artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz besteht die Verpflichtung, den Artenschutz im Rahmen der Planaufstellung zu prüfen, da nicht auszuschließen ist, dass Lebensräume besonders und streng geschützter Arten beeinträchtigt werden könnten.

Vom Büro für Umweltplanung aus Bonn wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe 2² für den Änderungsbereich durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach dem § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 BNatSchG (Zugriffsverbote) für die im Plangebiet potenziell vorkommenden Vogelarten nicht zu erwarten sind, wenn

- die Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt wird und
- bei der Planung größerer Glasflächen der Einbau von hochwirksamen Vogelschutzglas, die den sog. Vogelschlag vermeiden, verwendet werden.

Diese Vermeidungsmaßnahmen sind als Festsetzungen in die Änderung des Bebauungsplanes übernommen worden.

Desweiteren wurden die bereits formulierten Vermeidungsmaßnahmen VM3 und VM4 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 209 übernommen, die sich auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen aus dem Vorhandensein von Fledermäusen im Plangebiet (Jagdgebiete) beziehen. Dabei handelt es sich um die zeitliche Beschränkung von Rodungsmaßnahmen innerhalb des Baufeldes für den Bau des Bürogebäudes und auf die Erhaltung der Gehölzstrukturen innerhalb des entlang der B56 verbleibenden Grünstreifens.

Auf der Eingriffsfläche konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch die Haselmaus gefunden werden. Es wurden keine Freinester (Kobeln) oder sonstige Hinweise (Fressspuren) aufgefunden. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen für diese Art nicht erforderlich.

10.3 Boden und Grundwasser

Auch bei den Schutzgütern Boden und Grundwasser, deren Funktionalität durch die Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen berührt werden kann, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen in größerem Maßstab zu erwarten.

Der maximale Versiegelungsgrad bleibt mit einer GRZ von 0,8 für die Gewerbegebiete zulässig. Die gewerblich nutzbare Fläche wird lediglich um eine sukzessive Fläche von ca. 0,09 ha erweitert. Dies entspricht im Verhältnis zu der Plangebietsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 209 (5,2 ha) einer Flächenerweiterung um ca. 1,7 %.

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG NRW) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Diese gesetzliche Vorgabe kann jedoch im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung auch weiterhin nicht berücksichtigt werden, da gutachterlich festgestellt wurde, dass innerhalb der erbohrten, tonigen Bodenschichten und aufgrund der flurnahen

² Büro für Umweltplanung, Artenschutzrechtliche Prüfung, Protokoll zur Erfassung von Haselmäusen auf der Eingriffsfläche „Pützchensweg“ in St. Augustin, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 und Artenschutzprüfung Stufe II, Bonn im Juni 2017

Grundwasserstände eine regelkonforme Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Der Gutachter empfiehlt daher zusammenfassend, die „Dach-, Verkehrs- und Freiflächen über die kommunale Kanalisation zu entwässern.“³

10.4 Luft und Klima

Aufgrund der vorhandenen Nutzung, der Einbindung in die Siedlungsstruktur (Insellage in einem weitestgehend bereits bebauten Gebiet) sowie aufgrund der Lage unmittelbar im Bereich der stark befahrenen B56 erfüllt das Plangebiet keine für die Schutzgüter Luft und (Lokal-) Klima bedeutsamen Funktionen.

10.5 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.209 liegt nicht innerhalb von angemessenen Abständen zu Betriebsbereichen mit Störfallanlagen.

Im Zuge des Planverfahrens wurde durch das Büro Kramer Schalltechnik aus Sankt Augustin ein Gutachten⁴ bzgl. des Verkehrslärms erstellt. Die aufsummierten Beurteilungspegel zum betrachteten Straßenverkehr zeigen im Bereich des Baufeldes Lärmpegel von bis zu 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Die Überschreitungen sind für Gewerbegebiete in unmittelbarer Lage an Hauptverkehrsstraßen wie die B56 nicht ungewöhnlich.

Zum Schutz der nutzungsempfindlichen Einrichtungen innerhalb des Gewerbegebietes (hier: Büroräume) werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen vorgesehen. Dies begründet sich aus städtebaulich gestalterischen Gründen (Stadteingangssituation, Denkmalensemble Fabrikantenvilla), aus Gründen des Flächenverbrauches, der durch diese Anlagen in der Regel ausgelöst wird sowie aus der Tatsache, dass der Wolfsbach das Plangebiet tangiert. Außerdem entfällt in einem Gewerbegebiet der Schutz der Außenbereiche, die bei einer Wohnung regelmäßig mitgeschützt werden müssten.

Dennoch werden passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Büroräume festgesetzt. Im Rahmen der Hochbauplanung müssen daher Schalldämmmaße der Lärmpegelbereiche IV bis VI der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand: Juli 2016) nachgewiesen werden.

Die immissionsrechtliche Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt nach dem aktuellen Abstandserlass NRW von 2007. Die angrenzende Wohnbebauung nördlich der B56 und im Bereich der Eifelstraße wird bei der Gliederung des Gewerbegebietes berücksichtigt. Im Änderungsbereich sind nur solche Betriebe zulässig, die nicht wesentlich störend auf die anliegende Wohnbebauung wirken (z.B. Bürogebäude). Über die Regelung von Ausnahmen kann im Wege einer Einzelbegutachtung eine Zulässigkeit im Rahmen des Bauantragsverfahrens erreicht werden.

³ Geo Consult, Hydrogeologisches Gutachten, Untersuchung der Versickerungsfähigkeit im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 209 „Pützchensweg“ in Sankt Augustin, Seite 7, Overath im Februar 2015

⁴ Kramer Schalltechnik: Berechnung von Tag-/ und Nachtlärm- Karten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 209 der Stadt Sankt Augustin, Sankt Augustin im Juni 2017

10.6 Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Orts- und Landschaftsbild

Die westlich an den Änderungsbereich anschließende Fabrikantenvilla sowie die umgebende Parkanlage sind als Baudenkmal eingetragen. Aus der Eintragungsbegründung in die Denkmalliste mit der laufenden Nummer 68 vom 22.01.1992 lässt sich entnehmen, dass die Villa am Ende des 19. Jahrhunderts gebaut wurde. Sie stellt sich als zweigeschossige Fabrikantenvilla in Backsteinbauweise (vorwiegend gelber Backstein) über fast quadratischem Grundriss mit Walmdach dar. Der Eingang des Gebäudes in vorspringendem Eingangsrisalit liegt an der Südwestseite. Über dem Eingang befindet sich ein Balkon, wovon links neben dem Balkon Lanzettbogen- Blendarkaden ausgeführt wurden. Der Eingangsrisalit wird –wie auch zwei weitere Risalite an der Nordwest- bzw. Südostseite des Gebäudes (hier allerdings als Seitenrisalite)- von einem Zinnengiebel gekrönt (2 dieser Giebel mit schrägen Orten, der dritte abgetreppt). Der vorspringende Sockel des Hauses ist farblich in rotem Backstein abgesetzt. Die Fenster sind segmentüberspannt, meist mit profilierten, teils mit Blütenformen geschmückten Gewänden. Die einzelnen Geschosse werden von Werksteinfriesen mit vegetabilischen Zierformen getrennt. Die Villa umgibt eine parkähnliche Gartenanlage (diese teilweise noch mit originaler Backsteineinfriedung). Der Zugang zur Villa führt über eine kleine Backsteinbrücke mit Werksteinbalustern (darauf Akanthusblattmotive). Das Ensemble aus Villa und Park ist bedeutend für die Geschichte des Menschen. Es ist aus wissenschaftlichen, besonders architektur- und ortsgeschichtlichen Gründen erhaltenswert.

Zur Realisierung der Zufahrt zum neuen Bürogebäude und der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung ist die Aufweitung der bestehenden, versiegelten Flächen um ca. 2 m erforderlich. Diese Fläche tangiert das Grundstück der Villa, berührt jedoch nicht die o.g. denkmalgeschützten, baulichen Elemente der Villa. Der Eingriff erscheint aber aufgrund der o.g. erwünschten Erschließungssituation und der Lage der Gleistrasse der RSE unvermeidlich.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 80,0 m üNHN festgesetzt. Dies entspricht einer absoluten Höhe von ca. 10 m über dem natürlichen Gelände. Die Höhe fixiert die Bauhöhe der Neubebauung, die in etwa der Traufhöhe der Villa entspricht. Dadurch wird die Wirkung der Villa nicht wesentlich beeinträchtigt.

Alle Maßnahmen im Umfeld der Villa stehen weiterhin unter dem Erlaubnisvorbehalt der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Sankt Augustin (Umgebungsschutz). Daher muss die vorgesehene Erschließung und das neue Bürogebäude mit besonderer Sorgfalt geplant und mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden.

Es wurde auch ein vorsorglicher Hinweis aufgenommen, der sich auf das Verhalten bei möglichen Funden von Bodendenkmalen bezieht. Hierzu liegen aber beim Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland keine konkreten Hinweise vor.

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da eine neue Ortsrandlage, die Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben könnte, nicht geschaffen wird.

10.7 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Umgang mit Abwasser und Abfällen erfolgt gemäß den bestehenden, gesetzlichen Regelungen, womit ein sachgerechter Umgang sichergestellt wird.

Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und durch die Verwendung moderner Heizanlagen für den Büroneubau sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

10.8 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bebauungspläne dürfen keine verbindlichen Regelungen zur Verwendung einer speziellen Energieform vorgeben. Der Bauherr ist demnach frei in ihrer Entscheidung, entsprechende Maßnahmen zur Energieeinsparung oder zur Vergrößerung der Energieeffizienz vorzusehen.

10.9 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, für den in Nordrhein-Westfalen keine Landschaftspläne aufgestellt werden. Auch anderweitige landschaftspflegerische oder naturschutzrechtliche Festlegungen bestehen nicht.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz-zonen, sodass hier keine Beeinträchtigungen des Grundwassers –auch unter Zugrundlegung der vorgesehenen Büronutzung- zu erwarten sind.

10.10 Erhaltung der Luftqualität

Bei Überschreitungen gemäß der im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der zugehörigen 22. Verordnung enthaltene Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe müssen die Bezirksregierungen für die betroffenen Städte und Gemeinden Luftreinhaltepläne aufstellen.

Für Sankt Augustin existiert kein Luftreinhalteplan. Für das Plangebiet ist somit im Bestand keine nennenswerte Beeinträchtigung des Schutzgutes Luftqualität anzunehmen. Umgekehrt sind durch die Planung eines Bürogebäudes keine wesentlichen Veränderungen der Situation zu erwarten, die über die Auswirkungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 209 hinausgehen.

10.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind insbesondere aufgrund der geringen Eingriffsintensität im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 209 nicht zu erwarten.

11. Umsetzung

Die Kosten für den Ausbau der Wegeverbindung zwischen dem Endausbau des Pützchensweg nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.209 und der B56 werden vom Vorhabenträger übernommen. Auch die vorhandenen Leitungen im Bereich des o.g. aufzugebenden Abschnittes des Pützchensweges werden auf Kosten des Vorhabenträgers in die o.g. neue Verbindung verlegt. verkehrsrechtliche, öffentliche Widmung dieser Verbindung wird angepasst.

Die o.g. Sachverhalte werden zusammen mit den bodenordnenden Maßnahmen in einem Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Sankt Augustin und dem Vorhabenträger geregelt.

Nach derzeitigem Stand sind für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Heckenweg, Pützchensweg) und den Bau der öffentlichen Kanalisation noch keine Erschließungsbeiträge/Ablösebeiträge abgerechnet worden. Vor diesem Hintergrund ist die Abrechnung der Planstraßen und der Kanalisation im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren zu gegebener Zeit vorzunehmen.