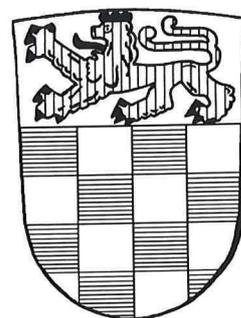


STADT SANKT AUGUSTIN



Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Zu Beginn der öffentlichen Sitzung findet um 18:00 Uhr eine Einwohnerfragestunde statt. Gemäß § 14 a der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Sankt Augustin müssen die Anfragen zur Einwohnerfragestunde mindestens drei Tage vor der Ausschusssitzung schriftlich eingereicht werden. Sie müssen kurz gefasst sein und eine kurze Beantwortung ermöglichen. Dem Fragesteller / Der Fragestellerin wird das Recht eingeräumt, die schriftlich eingereichte Frage auch mündlich verlesen zu können. Außerdem besteht das Recht jeweils eine auch in Teilen aufgegliederte Zusatzfrage zu stellen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Hauptfrage stehen muss.

Sankt Augustin, den 27.04.2020

Mit freundlichen Grüßen

Marc Knülle
Vorsitzender

ges. Bürgermeister

Klaus Schumacher

37. Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses

Sitzungsort großer Ratssaal, Markt 1, 53757 Sankt Augustin				
Datum 14.05.2020	<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	Uhrzeit 18:00 Uhr	<input checked="" type="checkbox"/> nicht-öffentliche Sitzung	Uhrzeit anschließend

EINLADUNG

Tagesordnung
Öffentlicher Teil

- 1 **Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung**
Berichterstatter: Vorsitzender
- 2 **Verpflichtung sachkundiger Bürger**
Berichterstatter: Vorsitzender
- 3 **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 29.01.2020**
Berichterstatter: Vorsitzender
- 4 **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 04.03.2020**
Berichterstatter: Vorsitzender
- 5 **Bericht über die Beschlussausführung: Übersicht über die laufenden Bebauungsplanverfahren**
- wird nachgereicht - Berichterstatter: Dez. IV
- 6 20/0158 **Neuaufstellung des Landschaftsplanes Nr. 7 –Siegburg-Troisdorf- Sankt Augustin; Sachstandsbericht**
Seite: 1 Berichterstatter: Dez. IV
- 7 20/0159 **Neuaufstellung des Landschaftsplanes Nr. 7 –Siegburg-Troisdorf- Sankt Augustin; Frühzeitige Beteiligung und Stellungnahme der Verwaltung**
Seite: 3 Berichterstatter: Dez. IV
- 8 20/0139 **Bebauungsplan Nr. 607/8 „An der Alten Heerstraße“, 2. Änderung**
Seite: 24 Berichterstatter: Dez. IV
- 9 20/0145 **16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Gemarkung Birlinghoven Flur 10, Flurstück 21 und Teile des Flurstücks 216; Erneuter Beschluss frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentl. Belange**
Seite: 88 Berichterstatter: Dez. IV

- 10 20/0146 **Bebauungsplans Nr. 810 "Steinmorgen"; Überarbeitung des Plankonzeptes; Erneuter Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Seite: 91 Berichterstatter: Dez. IV

- 11 20/0147 **Aktualisierung des Rollstuhlwanderwegeplanes zum neuen „Rund um Sankt Augustin – barrierefrei!“ Faltplan**

Seite: 96 Berichterstatter: Dez. IV

- 12 20/0152 **Bauanträge im Bereich des Flugplatzes Bonn/Hangelar; hier: beabsichtigte Änderung der Bauausführung einer bereits genehmigten Hallenerweiterung der Fa. WMT Maintenance Technik AG auf dem Flugplatzgelände Hangelar**

Seite: 98 Berichterstatter: Dez. IV

- 13 20/0160 **Bauliche und regulatorische Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation im alten Kernbereich von Niederpleis - Sachstandsbericht der Verwaltung zum gleichlautenden Antrag, Drucksachenummer 20/0105**

Seite: 100 Berichterstatter: Dez. IV

14 **Anträge der Fraktionen**

- 14.1.1 20/0099 **Parken in der Lochnerstraße (Niederpleis)**
CDU-Fraktion

Seite: 106 Berichterstatter: Dez. III

- 14.1.2 20/0131 **Beitrag zur Verdeutlichung der verkehrs- und industriegeschichtlichen Bedeutsamkeit der ehemaligen Schmalspur-Eisenbahn ("Brölbahn")**

Fraktion Aufbruch!

Seite: 111 Berichterstatter: Dez. IV

15 **Anfragen und Mitteilungen**

- 15.1 Anfragen

- 15.2 Mitteilungen

Nicht öffentlicher Teil

- 1 **Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung**
Berichterstatter: Vorsitzender
- 2 **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der nicht öffentlichen Sitzung vom 29.01.2020**
Berichterstatter: Vorsitzender
- 3 **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der nicht öffentlichen Sitzung vom 04.03.2020**
Berichterstatter: Vorsitzender
- 4 **Anträge der Fraktionen**
- 5 **Anfragen und Mitteilungen**
 - 5.1 Anfragen
 - 5.2 Mitteilungen

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 23.04.2020

Drucksache Nr.: 20/0158

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	14.05.2020	öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

**Neuaufstellung des Landschaftsplanes Nr. 7 – Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin;
Sachstandsbericht**

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht des Rhein-Sieg-Kreises über den Entwurf des Landschaftsplans Nr. 7 im Rahmen der Neuaufstellung zur Kenntnis

Sachverhalt / Begründung:

Der Landschaftsplan Nr. 7 wird derzeit durch den Rhein-Sieg-Kreis als Träger der Landschaftsplanung im Rahmen eines Planverfahrens gem. § 14 Landesnaturschutzgesetz NRW neu aufgestellt. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss wurde hierzu letztmals im November 2017 informiert und über das Aufstellungsverfahren in Kenntnis gesetzt (siehe DS-Nr. 17/0356).

Inzwischen liegt der Entwurf des neuen Landschaftsplans Nr. 7 vor. Das hier zuständige Amt für Natur und Umweltschutz beim Rhein Sieg Kreis führt im Rahmen des Planverfahrens derzeit die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 15 sowie eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gem. § 16 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) durch und hat u. a. auch die Stadt Sankt Augustin hierzu um Stellungnahme gebeten (siehe hierzu DS-Nr. 20/0159).

1

Der Entwurf des Landschaftsplans ist bis zum 19. Juni 2020 auf der Webseite des Rhein-Sieg-Kreises einsehbar:

https://www.rhein-sieg-kreis.de/verwaltung-politik/verwaltung/Oeffentliche_Bekanntmachungen/buergerbeteiligung-landschaftsplan-nr.7.php

Jeweils eine Ausfertigung der Planunterlagen wird den Fraktionen zu Verfügung gestellt.

In Vertretung



Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

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

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

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

- Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
 Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 23.04.2020

Drucksache Nr.: 20/0159

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	14.05.2020	öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Neuaufstellung des Landschaftsplanes Nr. 7 –Siegburg- Troisdorf- Sankt Augustin; Frühzeitige Beteiligung und Stellungnahme der Verwaltung

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zum Entwurf des Landschaftsplans Nr. 7 im Rahmen Frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 15 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Der Landschaftsplan Nr. 7 wird derzeit durch den Rhein-Sieg-Kreis als zuständiger Träger der Landschaftsplanung gem. § 14 Landesnaturschutzgesetz NRW neu aufgestellt. (Siehe hierzu auch Sachstandsbericht – Drucksache Nr. 20/0158)

Im Rahmen des Planverfahrens findet derzeit die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 15 sowie eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gem. § 16 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) statt. Hierzu wurde auch die Stadt Sankt Augustin um Stellungnahme gebeten. Angesichts der derzeitigen COVID-19-Epidemie und den hiermit verbundenen Hygieneschutzmaßnahmen wurde die Frist für die Abgabe einer Stellungnahme seitens des Rhein-Sieg-Kreises mit Schreiben vom 17.03.2020 auf den 19. Juni 2020 ausgeweitet. Nichtsdestotrotz hat die Verwaltung vorab eine Stellungnahme zum Entwurf dem Rhein-Sieg-Kreis übermit-

telt, mit dem Hinweis, dass mit Blick auf die Beteiligung der politischen Gremien noch eine ergänzende Stellungnahme zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann.

Die bisherige Stellungnahme der Verwaltung ist als Anlage beigefügt.

In Vertretung


Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

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

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

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

- Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
 Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlage:

- **Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin**

Der Bürgermeister



Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Amt für Natur- und Landschaftsschutz
Landschaftsplanung
zHd. Frau Lwowski und Herr Persch
Kaiser-Wilhelm-Platz 1

53721 Siegburg

Dienststelle Büro für Natur- und Umweltschutz Markt 1	
Auskunft erteilt: Herr Kasper	Zimmer: E 01
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 269
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 68
E-Mail-Adresse: umweltbuero@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: http://www.sankt-augustin.de	
Besuchszeiten	
Rathaus	Bürgerservice
montags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr	montags bis freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags und donnerstags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
BNU-/Ka

Datum
04.2020

Entwurf Landschaftsplan Nr. 7 „Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin“ Frühzeitige Trägerbeteiligung

Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin Hinweise und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Stadt Sankt Augustin begrüßt die Neuaufstellung des Landschaftsplans Nr. 7 und erachtet die notwendige Anpassung der Gebietskulisse sowie der Inhalte und Entwicklungsziele des Plans an die über die Jahre erfolgten Veränderungen im Naturhaushalt, im Bereich der entstandenen und geplanten Infrastrukturen sowie städtischer Plangebiete für unerlässlich. Erste unsererseits bereits im September 2019 erfolgte Hinweise und Ergänzungsanregungen sind zu großen Teilen bereits im Entwurf des Landschaftsplans aufgenommen worden.

Die Zunahme an geplanten Schutzausweisungen im Bereich des Landschaftsplanes Nr. 7 entsprechen weitgehend auch unseren Einschätzungen hinsichtlich der durch die Stadt Sankt Augustin geförderten positiven Entwicklung der Freiräume und der aktuellen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Lebensräume und Arten. Dabei steht auch für die Stadt Sankt Augustin die dauerhafte Sicherung und Erhaltung der Freiräume aus Gründen des Naturschutzes aber auch für die Ziele des Klimaschutzes und für landschaftsorientierte Erholung besonders im Fokus.

5

Bankverbindungen
Kreissparkasse Köln
VR-Bank Rhein-Sieg eG
Postbank Köln
Steyler Bank GmbH

IBAN DE11 3705 0299 0033 0016 52 Swift BIC: COKSDE33XXX
IBAN DE53 3706 9520 5000 4590 13 Swift BIC: GENODED1RST
IBAN DE39 3701 0050 0023 1085 03 Swift BIC: PBNKDEFF370
IBAN DE14 3862 1500 0000 0119 49 Swift BIC: GENODED1STB

Öffentliche Verkehrsmittel
Haltestelle: Sankt Augustin Zentrum/Hochschule
Bonn-Rhein-Sieg
Straßenbahn: 66, 67
Busse: 508, 517, 518, 529, 535, 540, 599

Darüber hinaus ergeben sich nach fachlicher und flächenbezogener Prüfung des vorliegenden Entwurfs zum Landschaftsplan Nr. 7 folgende Fragen, Hinweise, Anregungen und Einwände:

Allgemein

In einigen Bereichen im Stadtgebiet liegen innerhalb der Landschaftsschutzgebiete Stromversorgungsleitungen sowie einzelne bauliche Anlagen für den Betrieb der Leitungsinfrastruktur. Es wird in diesem Zusammenhang darum gebeten, zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Landschaftsschutzes einem betriebskonformen Erhalt bzw. dauerhaften Betrieb entgegenstehen könnten.

Grundsätzlich werden Festsetzungen von Landschaftsschutzgebieten sowie insbesondere Naturschutzgebieten unmittelbar an den Siedlungsrändern kritisch gesehen, insbesondere in den Bereichen, die aktuell oder zukünftig als ASB-Flächen im Regionalplan ausgewiesen sind. Dies betrifft insbesondere den Bereich Birlinghoven. Hier soll laut Entwurf des Regionalplans zukünftig ein neuer Siedlungsbereich festgesetzt werden, der Erweiterungsmöglichkeiten in Bereichen zulassen würde, die derzeit nicht im Flächennutzungsplan festgesetzt sind. Aus planerischer Sicht wird es daher als sinnvoll erachtet, einen Abstand zwischen den Siedlungsflächen und den Grenzen der Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete zumindest in den Bereichen festzusetzen, die nicht durch topographische Grenzen (bspw. Straßen) scharf vom Siedlungsraum abgrenzbar sind.

Sankt Augustin – Zentrum:

B-Plan 112:

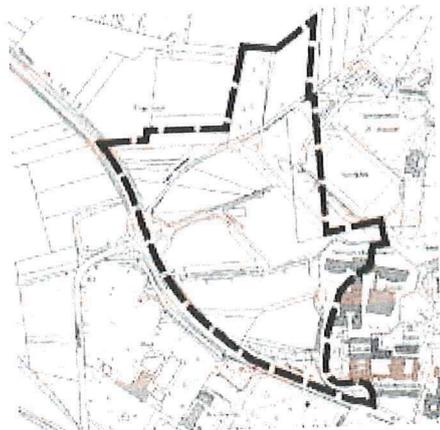
Die Verschiebung des Geltungsbereiches des LP 7 in Richtung Norden ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Um die Eingangssituation in das Stadtzentrum städtebaulich angemessen darstellen zu können, muss die Bebaubarkeit dieses Grundstücks in Höhe des Kreisverkehrs sichergestellt sein. Ohne eine Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze des LP 7 ist dies nicht möglich. In dem beigefügten städtebaulichen Entwurf wird das Flächenerfordernis dargelegt. Derzeit besteht für den B-Plan 112 ein alter Aufstellungsbeschluss, der Geltungsbereich dieses Planes bezieht diese nördlichen Flächen mit ein.

LP 7 (Entwurf):

Städtebaulicher Entwurf:



Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 112 (1992)



B-Pläne 113 und 114:

Der Geltungsbereich des LP 7 bezieht zum Teil Flächen der beiden B-Pläne ein auf denen Ausgleichsflächen festgesetzt sind. Der Schutzstatus Gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil gem. §39 LG NRW bezieht sich auf diese ausgewiesenen Ausgleichsflächen für die B-Pläne im Zentrum und ist von daher in diesen Bereichen rechtskonform.

Gemäß unserer Eingabe im September 2019 wurde der Bereich am **Generationenparcours** zur Sicherung des Grünkorridders Grünes C in den Geltungsbereich des LP aufgenommen. Die Ausweisung von LSG scheint laut textl. Festsetzungen keine Einschränkungen für den Außen-sportbereich zu haben. Besser wäre aber die Ausweisung des LSG 2.2-6 „Friedhöfe und Erho-

7

lungsanlagen“ für den Bereich. Dem steht ggfs. die Kleinteiligkeit entgegen. Alternativ könnte auf die Ausweisung des LSG in diesem Ast verzichtet werden

Ort:

B-Plan 110 (rechtskräftige B-Pläne 109 und 208):

Der B-Plan 110 befindet sich in der Aufstellung. Der Geltungsbereich des LP 7 bezieht eine kleine Teilfläche des B-Planes mit ein , die als Verkehrsfläche festgesetzt werden soll.

LP 7 (Entwurf):

B-Plan 110:



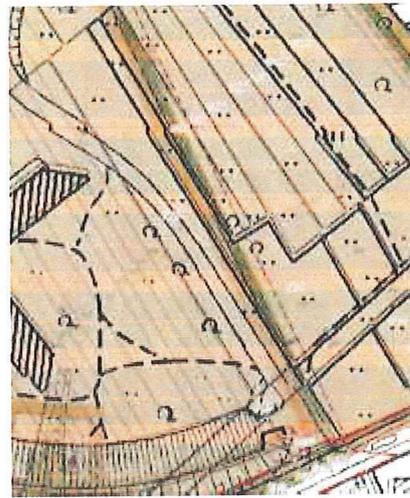
Hangelar:

B-Plan Nr. 213/1:

Der Geltungsbereich des LP 7 bezieht teilweise die als Sondergebiet festgesetzten überbaubare Flächen mit ein.

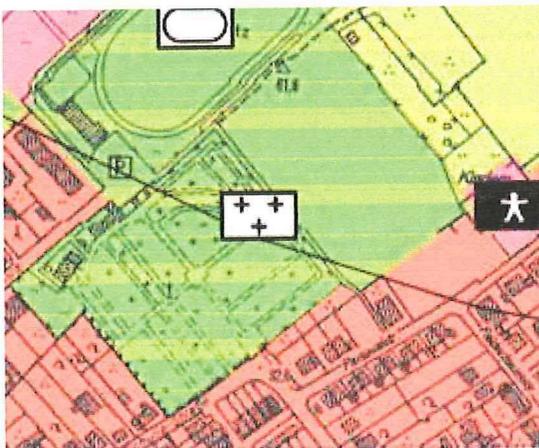
LP 7 (Entwurf):

B-Plan 213/1:



Friedhof Hangelar (teilw. B-Plan 207/1):

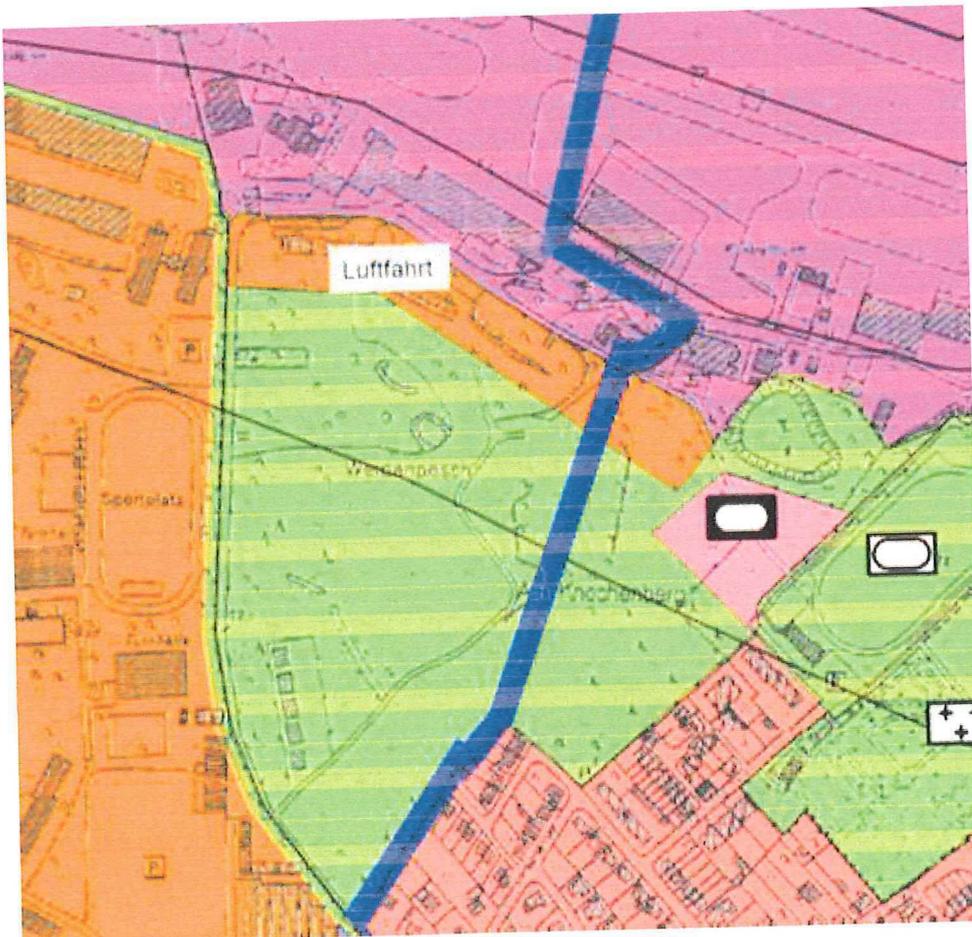
Nord-östlich des bestehenden Friedhofs an der Paul-Schule-Straße sind im Flächennutzungsplan weitere Flächen für potentielle Friedhofserweiterung gesichert, die jedoch laut Entwurf des Landschaftsplans der Festsetzung 2.2-5 und nicht der Festsetzung 2.2-6 zugeordnet sind. Es sollte sichergestellt sein, dass die Festsetzungen des Landschaftsplans einer zukünftigen Nutzung der Flächen für eine Friedhofserweiterung nicht widersprechen.

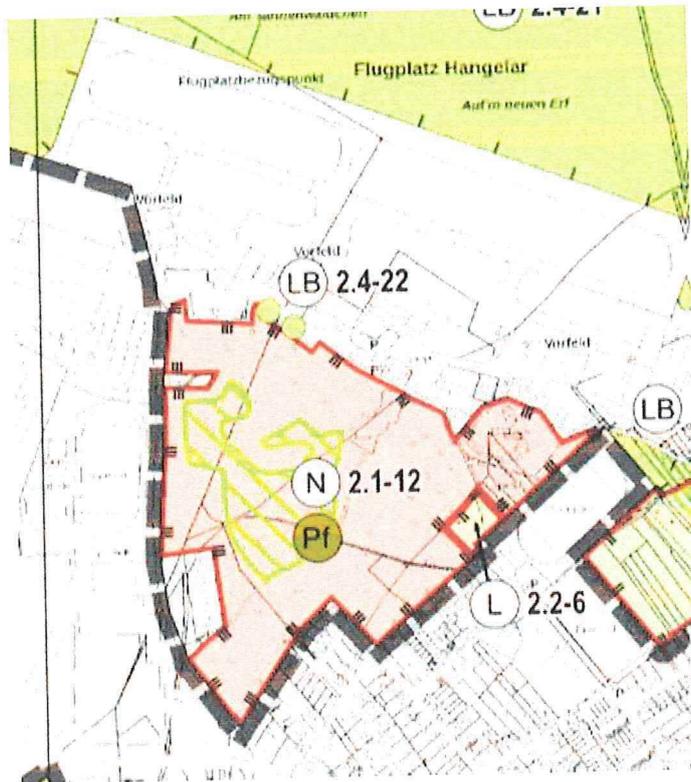


Flächen südlich des Fluglandeplatzes Hangelar:

Der Fluglandeplatz in Hangelar stellt eine wichtige Infrastruktureinrichtung, wie auch durch die Ansiedlung flugaffiner Gewerbebetriebe sowie des Standortes der Bundespolizei einen wichtigen Wirtschaftsstandort dar. Zu diesem Zwecke wurde für den Landeplatz ein Rah-

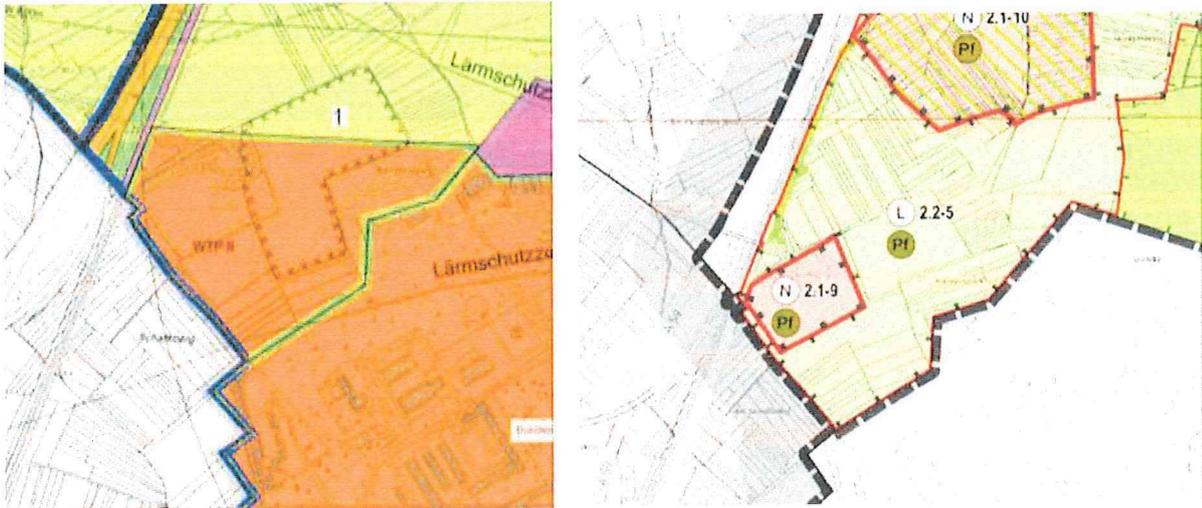
menplan erarbeitet und entsprechende Flächen als Sondergebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Diese Flächen werden allerdings im Entwurf des Landschaftsplans nicht oder nur unzureichend berücksichtigt. Darüber hinaus wird befürchtet dass hier durch die geplante Festsetzung eines Naturschutzgebiets (2.1-12) Einschränkungen für den Betrieb des Fluglandeplatzes sowie für die bestehenden bzw. noch anzusiedelnden Betriebe bestehen könnten, die ein Wirtschaften am Standort einschränken könnte. Es wird darum gebeten, die Flächen des Sondergebiets entsprechend aus der Ausweisung auszunehmen und zwischen den Sondergebietsflächen und dem Naturschutzgebiet durch entsprechende Abstände einen Puffer einzuplanen, um etwaige Einschränkungen für die hier verorteten Betriebe durch die Ausweisung auszuschließen.





WTP II / Grube Bergmann:

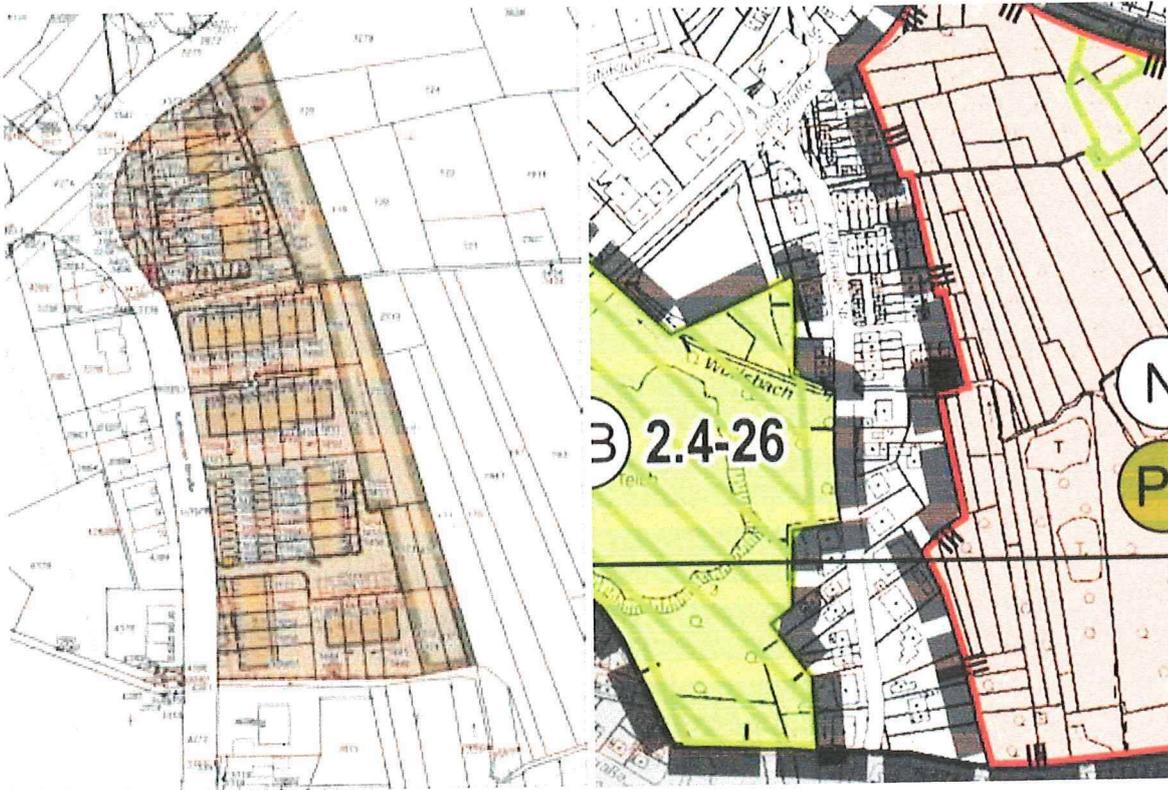
Die sogenannten WTP II Flächen (Wohn- und Technologiepark Bonn/Sankt Augustin i.R. des Bonn-Berlin-Ausgleichs) nordöstlich der Flächen der Bundespolizei sind im Flächennutzungsplan als Sondergebiet gesichert. Darüber hinaus sind die Flächen im Gewerbeflächenkonzept des Rhein-Sieg-Kreises wie auch im Agglomerationskonzept des Rhein-Sieg-Kreises als gewerbliche Reserveflächen aufgeführt. Es wird entsprechend darum gebeten, diese Flächen aus dem Landschaftsschutz herauszunehmen bzw. sicherzustellen, dass die Festsetzungen einer zukünftigen Nutzung der SO-Fläche nicht entgegenstehen.



Dies betrifft auch die Ausweisung der Grube Bergmann als Naturschutzgebiet. Die Grube ist im Eigentum der städtischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft und wird bereits seit Jahren hinsichtlich Ökologie und Artenschutz entwickelt und gepflegt, um im Sinne einer Ökokontofläche bei der Entwicklung des umliegenden Sondergebiets zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft heran gezogen zu werden. Die Naturschutzfestsetzung darf dieser Verwendung und Nutzung der Fläche nicht entgegenstehen.

Bebauungsplan Nr. 211/1 „Auf der Frühmesse“

Der Bebauungsplan setzt östlich der Siedlungsfläche eine Landwirtschaftliche Fläche fest. Laut Landschaftsplan wird hier ein Naturschutzgebiet festgesetzt. Es sollte sichergestellt werden, dass die im Bebauungsplan festgesetzte landwirtschaftliche Nutzung durch die Festsetzungen des Landschaftsplans nicht beeinträchtigt werden bzw. im Zweifelsfall die Ausweisung des Naturschutzgebietes auf den entsprechenden Flächen zurückgenommen wird.

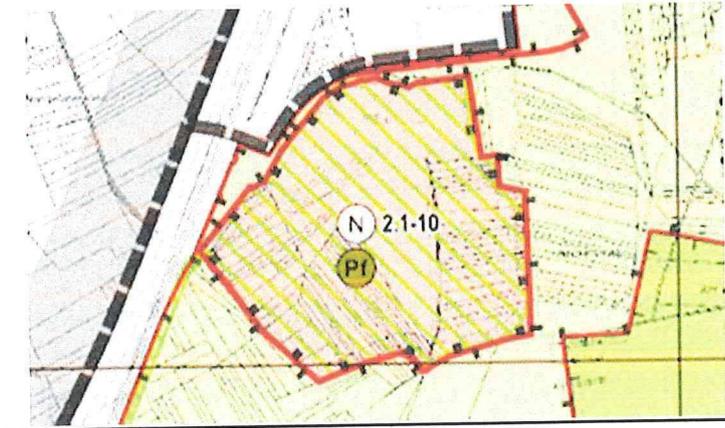


Meindorf:

Meindorf befindet sich nicht im LP Nr. 6 „Siegmündung“ und ist dadurch durch die Festsetzungen des Landschaftsplans nicht betroffen

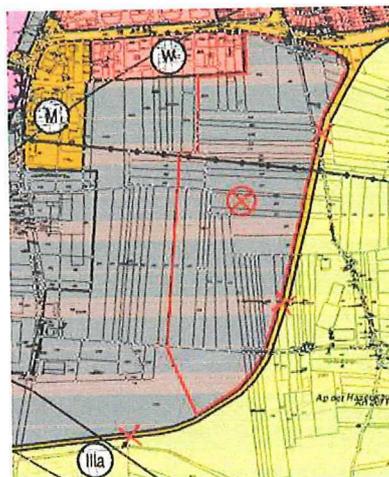
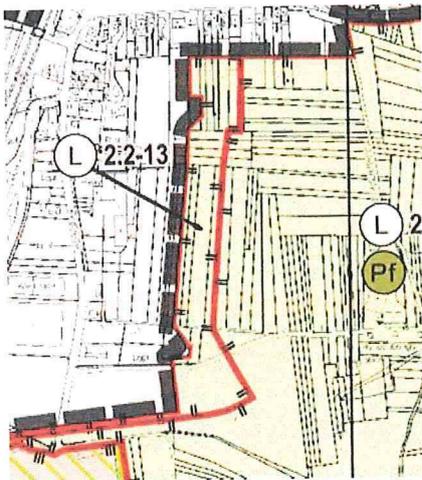
Menden:

Naturschutzgebiet Grube Deutag:



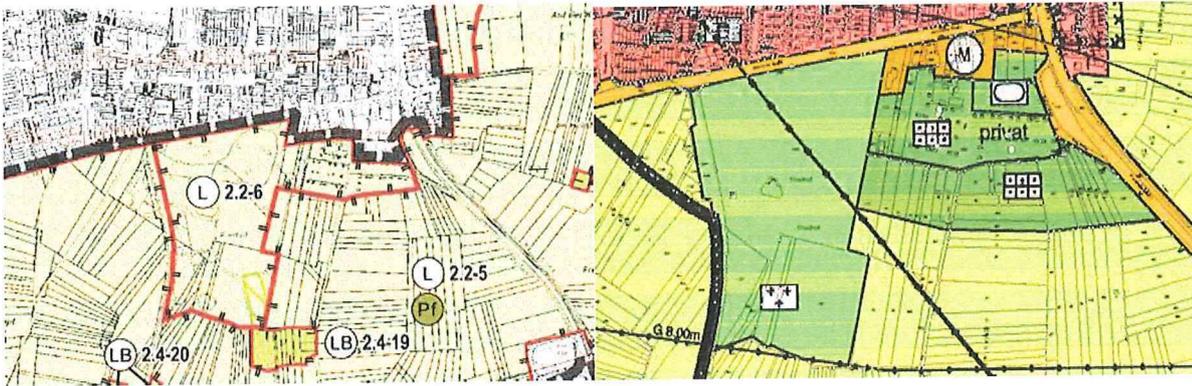
Auf Teilen der Flächen der ehemaligen Grube Deutag sind für Bebauungsplanverfahren Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Flächen vorgesehen. Die städtischen Flächen in der Grube Deutag werden u.a. für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 408/1 N „Gewerbegebiet Menden-Süd“ Ausgleichsflächen vorgesehen. Es ist sicherzustellen, dass die Nutzungen durch die Festsetzungen des Landschaftsplans nicht beeinträchtigt werden.

Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 408/1 N „Gewerbegebiet Menden-Süd“:



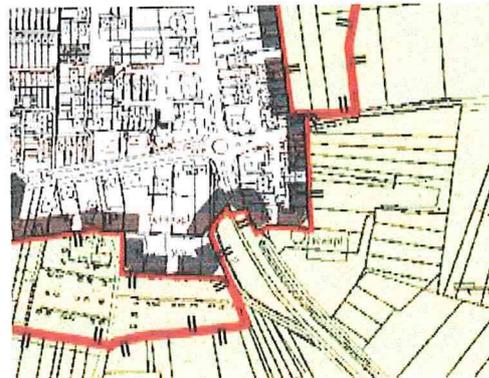
Der Landschaftsplan übernimmt die mögliche Erweiterungsfläche als Landschaftsschutzgebiet „mit Befristung“. Es ist sicherzustellen, dass die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 408/ 1 N vorgesehenen Festsetzungen und Nutzungen durch die Festsetzungen des Landschaftsplans nicht beeinträchtigt werden.

Friedhof und Kleingartenanlage:



Die Kleingartenanlage befindet sich nicht vollständig in der Festsetzung 2.2-6 Landschaftsschutzgebiet „Friedhöfe und Erholungsanlagen“. Die betreffenden Bereiche sind zwar im Flächennutzungsplan enthalten, werden aber aus den Festsetzungen des Landschaftsplans herausgenommen.

Reitplatz:



Der im Ortsteil Menden vorhandene Reitplatz wird in das Landschaftsschutzgebiet Hangelar Heide 2.2-5 aufgenommen. Bei einem Reitplatz handelt es sich um eine allgemein verbotene Nutzung im Landschaftsschutzgebiet. Unberührt von den allgemeinen Verboten bleibt die Unterhaltung, Wartung und Instandsetzung rechtmäßiger baulicher Anlagen, Straßen, Wege, Freizeiteinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Reitanlage sollte nicht ins Landschaftsschutzgebiet inkludiert werden. Es ist sicherzustellen, dass die Nutzung und Erweiterungen den Betrieb nicht beeinträchtigen.

Ortsrand Menden:



Für eine mögliche Bebauung der im FNP ausgewiesenen Flächen ist eine Erschließung über die Meindorfer Straße geplant. Eine Anpassung des FNP ist an dieser Stelle noch nicht erfolgt. Entsprechend sollte diese Fläche dem Bereich mit der Festsetzung 2.2-13 zugeschlagen werden.

Bebauungsplan 406/1 „Gewerbegebiet Ost“:



Der Bebauungsplan wird vom Naturschutzgebiet „Siegau mit Aggermündung“ überdeckt.

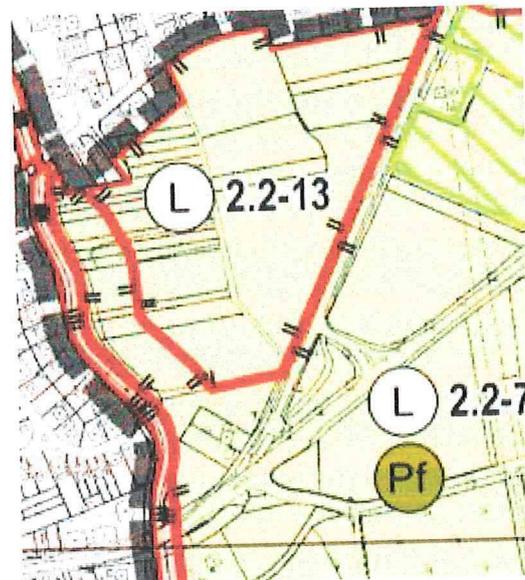
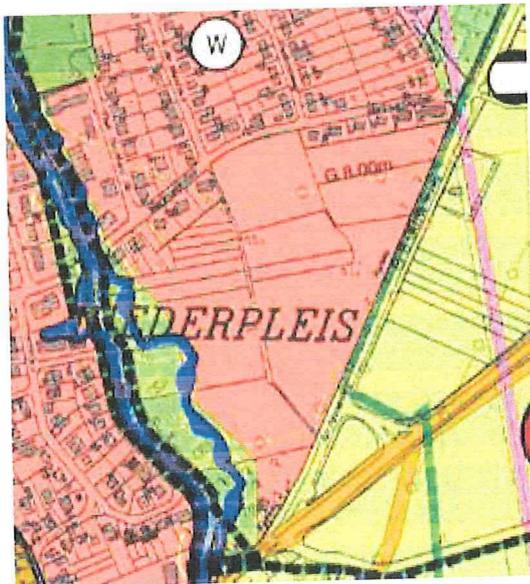
Mülldorf:

Die Belange wurden weitestgehend berücksichtigt

Niederpleis:

Wohnbaufläche Am Kirchengberg:

Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Gebiet an der Straße „Am Kirchengberg“ erstreckt sich laut Plandarstellung im Süden spitz zulaufend bis an die Hauptstraße. Dies sollte im Landschaftsplan ebenfalls Berücksichtigung finden bzw. ebenfalls den Flächen mit den Festsetzungen 2.2-13 zugeschlagen werden. Darüber hinaus wird empfohlen, die östliche Erschließungsstraße (Am Kirchengberg) ebenfalls dem Gebiet mit der Festsetzung 2.2-13 zuzuordnen, da die Straße für eine Erschließung zukünftiger Wohnbauflächen notwendig ist und daher dem Geltungsbereich eines zukünftigen Bebauungsplans zugeschlagen wird.



Bereich Kirche Sankt Martinus:

Im Bereich mit der Festsetzung 2.2-6 „Friedhof und Erholungsanlagen“ östlich bzw. nordöstlich der Kirche Sankt Martinus befinden sich ein Teil der Erschließungsanlage sowie Lagerflächen der RSAG im Zusammenhang mit dem Deponiebetrieb. Es wird darum gebeten die Festsetzungen hier noch einmal kritisch zu überprüfen, insbesondere um sicherzustellen, dass die Festsetzungen nicht der derzeit auf den Flächen ausgeübten Nutzung widersprechen.



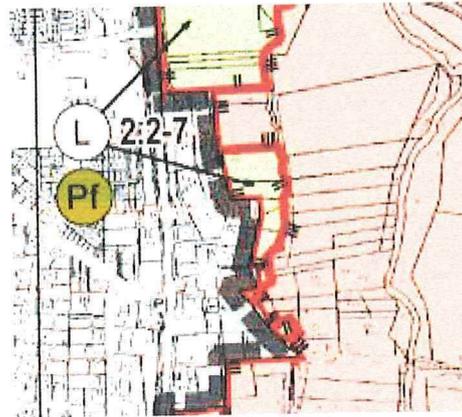
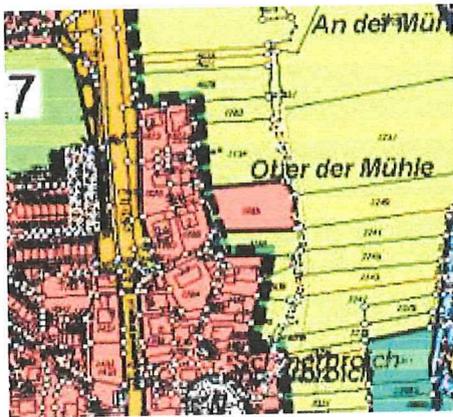
→ Schmerbroich:

LB 2.4-28 ragt in das Wohngebiet Schmerbroich (Bereich Wiesenpfad?) hinein! Hier sollte die Grenze nach Süden bis an den Rand der bestehenden Hausgärten zurück genommen werden.

In der Aue:



Für das Flurstück 1265 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin Wohnbebauung vorgesehen (Abb. 1). Zudem befindet sich aktuell ein Bebauungsplan (BP 634 „In der Aue“) im Aufstellungsverfahren, der die Flurstücke 1265 und 1266 umfasst und für diese ein allgemeines Wohngebiet festsetzt (Abb. 2). Wir bitten Sie daher die Flurstücke 1265 und 1266 in die Gebietskategorie 2.2-13 einzuordnen.



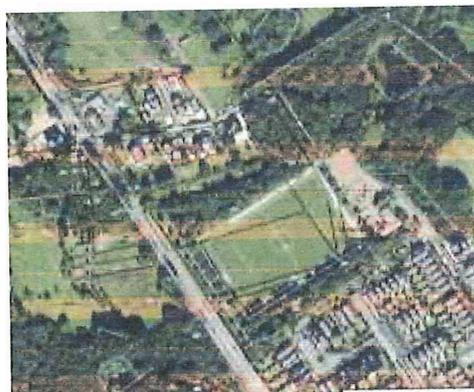
Tennisanlage an der Konrad-Adenauer-Straße:

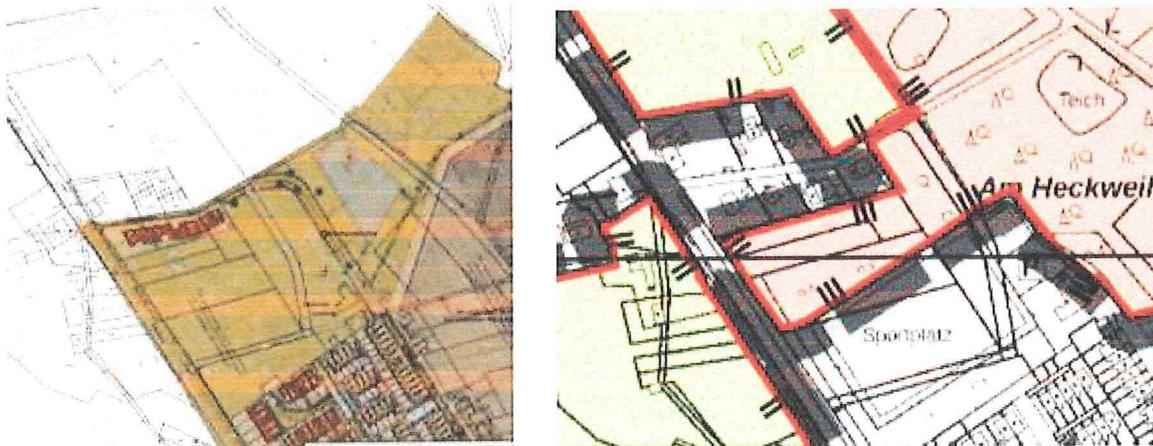
Der Bereich der Tennisanlage sowie weitere Flächen entlang der Konrad-Adenauer-Straße sind als LSG 2.2-6 fest. Hierdurch sind ggfs. Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung zu erwarten. Dies sollte vermieden werden.

Birlinghoven:

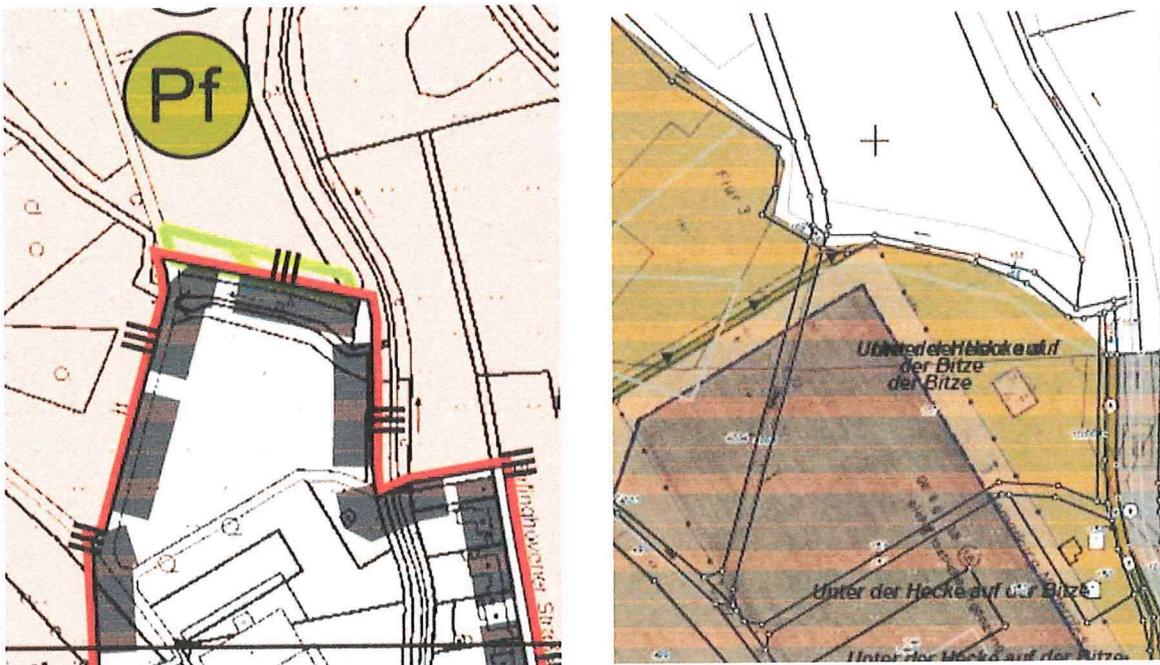
Bebauungsplan 801/A1 An der Burg (wie auch 1. und 2. Änderung):

Im Entwurf des Landschaftsplans sind Flächen für die Festsetzung eines Naturschutzgebietes vorgesehen, die im o.g. Bebauungsplan sowohl als Sportplatzanlage (Flurstück 109, Flur 7, Gemarkung Birlinghoven) wie auch als Grünfläche (Flurstücke 110,111) festgesetzt sind. Zumindest das Flurstück 109 wird laut Luftbild derzeit als Gartengrundstück genutzt. Die Festsetzung als Naturschutzgebiet widerspricht nicht nur in Teilen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Ebenfalls wird befürchtet, dass eine Ausweisung die derzeitigen Nutzungen als Privatgarten wie auch die Nutzung des angrenzenden Sportplatzes negativ beeinträchtigen könnte. Die Ausweisung des Naturschutzgebietes im Bereich zwischen Pleistalstraße im Osten, Wohnbebauung im Norden sowie Sportplatz im Süden wird daher aus den o.g. Gründen kritisch gesehen.





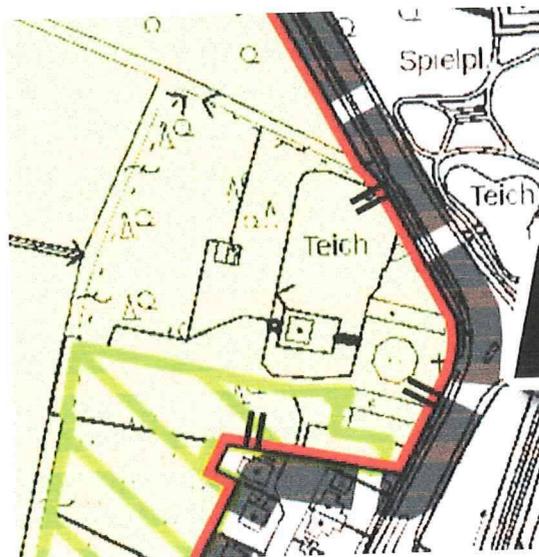
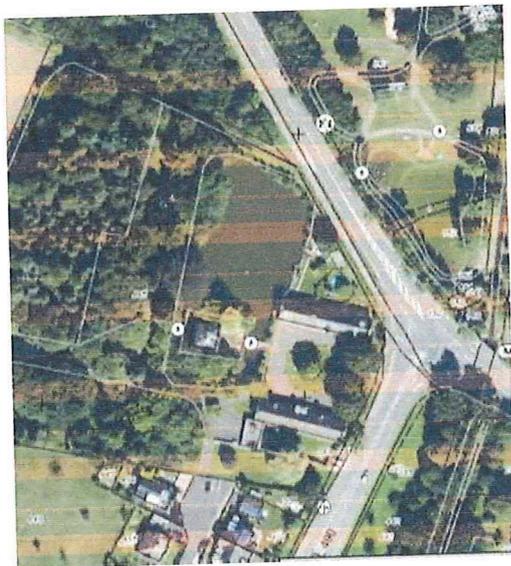
Im weiteren Verlauf grenzt das geplante Naturschutzgebiet unmittelbar an Erweiterungsflächen der Firma Hennecke, die im Bebauungsplan Nr. 701/A1 2. Änderung entsprechend festgesetzt sind bzw. überplant diese unmittelbar. Um den Betrieb sowie die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebs nicht zu beeinträchtigen, sollten die festgesetzten Gewerbeflächen nicht als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. Darüber hinaus wird empfohlen, einen Abstand zwischen den festgesetzten Flächen und den Grenzen des Naturschutzgebietes einzuplanen, der sicherstellt, dass sich Gewerbebetrieb und Schutzmaßnahmen des Naturschutzgebietes nicht gegenseitig negativ beeinträchtigen.



In diesem Zusammenhang wird im Generellen dazu geraten, zwischen den Siedlungsrändern und der Neuausweisung von Naturschutzgebieten im Bereich Birlinghoven einen Mindestabstand einzuhalten, der sicherstellt, dass die heutigen Nutzungen nicht im Konflikt mit zukünftigen Schutzgebieten stehen.

Wasserschlösschen an der Schlosstraße/ Ecke Pleistalstraße:

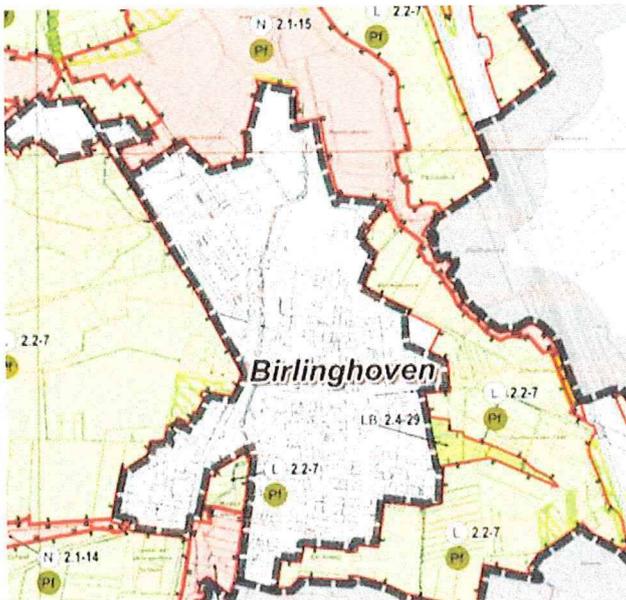
Die Anlage des Wasserschlösschen liegt laut Entwurf des Landschaftsplans im Landschaftsschutzgebiet mit der Festsetzung 2.2-7 mit Allgemeinen Schutzmaßnahmen, die den Erhalt, bzw. den Neubau von Erschließungsanlagen und baulichen Anlagen beeinträchtigen könnten. Es wird daher empfohlen, zumindest die baulichen Anlagen im Bereich Wasserschlösschen aus dem Landschaftsschutz herauszunehmen.



Neuausweisung des ASB im Entwurf des zukünftigen Regionalplans:

Der derzeit als Entwurf vorliegende und im Neuaufstellungsverfahren befindliche Regionalplan weist für den Bereich Birlinghoven erstmals einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus, welcher gegenüber den Festsetzungen im Flächennutzungsplan weitere Entwicklungspotentiale über die heutigen Siedlungsränder in Birlinghoven hinaus perspektivisch ermöglichen könnte. Auch wenn aktuell keine Neuausweisungen von Flächen über die im FNP gesicherten

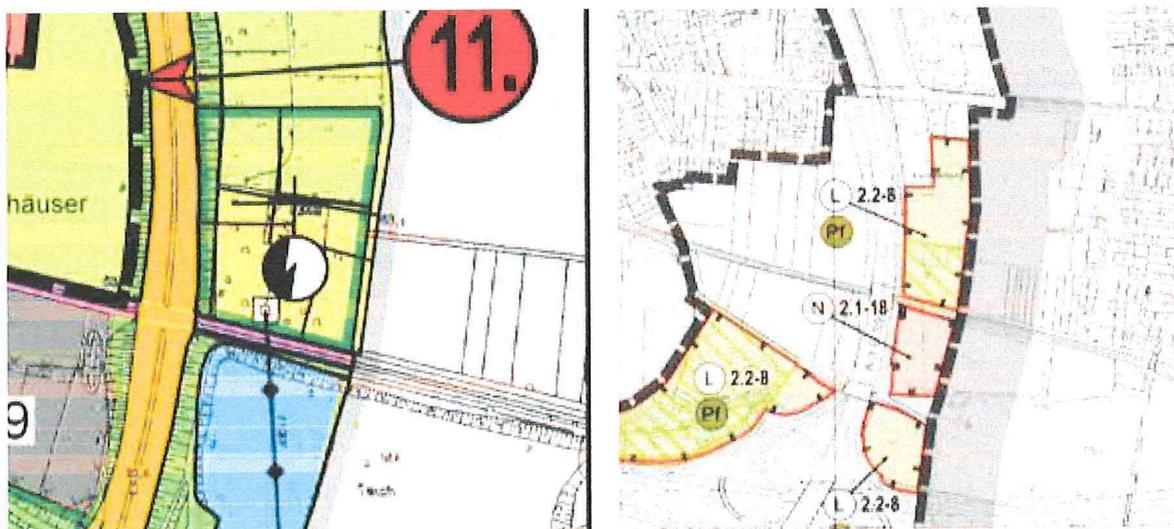
Flächen hinaus geplant sind, sollten diese möglichen Reserveflächen, die sich aus dem Regionalplanentwurf ergeben, im Landschaftsplan berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere (aber nicht abschließend) für Flächen, die als Naturschutzgebiet und geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt werden sollen und die teilweise bis unmittelbar an die Siedlungsgrenzen heranreichen.



Buisdorf:

Umspannwerk östlich der BAB 3:

Die o.g. Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Hier befindet sich eine Anlage der Firma innogy Netze Deutschland GmbH. Es ist sicherzustellen, dass die im Landschaftsplanentwurf dargestellten Festsetzungen den derzeitigen und zukünftigen Betrieb der Anlage nicht beeinträchtigt.



Wir bitten, die Ergänzungen und Hinweise im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Landschaftsplans Nr 7 „Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin“ aufzunehmen.

Diese Stellungnahme der Fachverwaltung gilt vorbehaltlich weiterer Anregungen und Ergänzungen infolge der noch ausstehenden Beratungen und Beschlüsse der politischen Gremien.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

Rainer Gleß

Erster Beigeordneter

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 09.04.2020

Drucksache Nr.: 20/0139

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	14.05.2020	öffentlich / Vorberatung
Rat	27.05.2020	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 607/8 „An der Alten Heerstraße,, 2. Änderung

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die, während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den Erläuterungen der Verwaltung zu den einzelnen Punkten zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 607/8 „An der Alten Heerstraße“ gem. § 10 BauGB, in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung der Rechtgrundlagen, als Satzung sowie die Begründung hierzu.“

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan von April 2020 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat hat am 05.12.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 607/8 beschlossen. Ziel der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines 2-geschossigen Neubaus zur Unterbringung von ergänzenden Einrichtungen für das medizinische Versorgungszentrum auf dem Nachbargrundstück.

Es ist vorgesehen, einen Neubau mit Büroflächen für Praxis-Verwaltung, Praxismanagement, Telefon Callcenter, Kaufmännische Leitung, Personalmanagement, Ärzte, Software Entwicklung im Dentalen Praxismanagement, Grafik Design und Marketing sowie mit Konferenzräumen für Schulung, Coaching und Beratung zu errichten. Zusätzlich sind Lagerräume gemäß DSVGO für Material sowie Server- und Technikräume geplant.

Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen

In der Zeit vom 22.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019 fand die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. In derselben Zeit lag der Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB aus.

Von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Schreiben bzw. Stellungnahmen zum Verfahren eingegangen:

1. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 22.07.2019
2. Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau mit Schreiben vom 29.07.2019
3. Rhein-Sieg Verkehrsgesellschaft mbH mit Schreiben vom 23.07.2019
4. PLEDOC GmbH mit Schreiben vom 24.07.2019
5. Thyssengas mit Schreiben vom 30.07.2019
6. Amprion mit Schreiben vom 01.08.2019
7. Unitymedia mit Schreiben vom 14.08.2019
8. Stadtwerke Bonn mit Schreiben vom 20.08.2019
9. Landschaftsverband Rheinland, Kaufm. Immobilienmanagement mit Schreiben vom 22.08.2019
10. Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 15.07.2019
11. Wahnbachtalsperrenverband mit Schreiben vom 22.07.2019
12. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 30.07.2019
13. Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 14.08.2019
14. Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26-Luftverkehr mit Schreiben vom 23.08.2019

Alle eingegangenen Schreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigelegt. In den Schreiben 1 - 9 wurden keine Bedenken oder Anregungen zur Planung geäußert. Im Folgenden sind die Stellungnahmen aus den Schreiben 10 bis 14 aufgeführt:

10. Stellungnahme des Geologischen Dienst NRW mit Schreiben vom 15.07.2019

„Erdbebengefährdung“

Übereinstimmend mit den Ausführungen unter Punkt 4 ‚Erdbeben‘ in Abschnitt 3 ‚Hinweise‘ der Textlichen Festsetzungen ist das hier relevante Planungsgebiet folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Niederpleis: 1/T

In Ergänzung zu diesen Ausführungen gebe ich folgende zusätzliche Hinweise:

- Anwendungsteile der DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.
- Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die ergänzenden Hinweise des Geologischen Dienstes beziehen sich auf die Ausführungsplanung konkreter Bauwerke, die sich aus der Zuordnung des Plangebietes in der Erdbebenzone bzw. geologische Untergrundklasse 1/T ergeben.

Beschlussvorschlag:

Der ergänzende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11. Stellungnahme des Wahnbachtalsperrenverbandes mit Schreiben vom 22.07.2019

„Ich kann Ihnen mitteilen, dass in dem angefragten Planungsgebiet keine Leitungen des Wahnbachtalsperrenverband Siegburg liegen.

Der Bereich befindet sich jedoch innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnung an der Unteren Sieg.

Die Regelungen der am 07.Juni 1985 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung sind daher zu beachten.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplanentwurf ist die Lage innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes als nachrichtliche Übernahme enthalten. Sie wird um den Zusatz der Beachtung der Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.06.1985 ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Nachrichtliche Übernahme um den Zusatz „Die Regelungen der am 07.Juni 1985 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten“ ergänzt.

12. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 30.07.2019

„Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis zu Kampfmitteln besteht bereits unter Hinweise, Nr. 5.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13. Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises mit Schreiben vom 14.08.2019

Niederschlagswasserbeseitigung:

Nach den vorliegenden Unterlagen ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen geplant. Die Umsetzung der geplanten Versickerung mittels eines Mulden-Rigolen-Systems wird im erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geprüft.

Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Sankt Augustin-Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes.

Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Erneuerbare Energien:

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotential zwischen 1.006- 1.021 kWh/m²/Jahr. Besonders geeignet sind hier Dachflächen, welche mit ihrer Dachneigung nach Süden ausgerichtet sind.

Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. Hierfür sind insbesondere Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke zur energetischen Versorgung des Standortes in die Prüfung mit einzubeziehen.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz:

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz bittet darum, Hinweise zum Artenschutz in die Baugenehmigung(en) aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis zur Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei Einbau einer Niederschlags-Versickerungsanlage wird in die Nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

Ebenso wird der Hinweis, dass die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebiets-Verordnung zu beachten sind, aufgenommen.

Der Bauherr wird über das Potenzial der Nutzung erneuerbarer Energien im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Kenntnis gesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben den Einsatz sowohl von Photovoltaikanlagen als auch von Blockheizkraftwerken zur energetischen Versorgung des Standortes, rechtssicher festsetzen lassen sich diese allerdings nicht.

Die Hinweise zum Artenschutz werden in die Baugenehmigung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und den Anregungen wie beschrieben gefolgt.

14. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 Luftverkehr, vom 23.08.2019

„Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht des zivilen Luftverkehrs – insbesondere des Verkehrslandeplatzes Bonn-Hangelar – keine Bedenken. Das Plangebiet liegt ca. 2.400 m östlich des Flugplatzes und ca. 900 m nördlich der Platzrunde. Insofern können Belästigungen durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis zu möglichen Belästigungen durch Fluglärm wird zur Kenntnis genommen. Die Belästigungen sind als in der Ortslage üblich hinzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Offenlage gingen von Seiten der Bürgerschaft folgende Anregungen und Bedenken ein, die als Anlage 2 der Sitzungsvorlage beigefügt sind:

1. Schreiben von Bürger 1 vom 14.08.2019

„Ich widerspreche fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan gem. Sitzung vom 15.05.2019

Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:

- Unmittelbar hinter meinem Haus befindet sich die Einfahrt zur Zahnarztpraxis Adentes. Schon heute verursacht diese Ein-/Ausfahrt sehr viel Lärm durch anhaltende und startende Fahrzeuge. Viele Fahrzeuge fahren jedoch verkehrswidrig links ein- oder aus. Dadurch müssen die folgenden Fahrzeuge im laufenden Verkehr oft scharf bremsen. Meist wird der dadurch verursachte Unmut mit Hupen verstärkt. Durch den Neubau entstehen weitere Büro-/Behandlungsräume, so dass noch mehr Fahrzeuge diese Einfahrt nutzen werden und die Lärmbelästigung eine Nutzung unseres Gartens und Balkons noch unattraktiver werden lässt. (Es gibt bis heute keine Hinweisschilder über die korrekte Zuwegung zur Zahnarztpraxis, weder an der „Hauptstraße“ noch an der „Alten Heerstraße“. Somit ist es nachvollziehbar, dass ortsunkundige Patienten die Einfahrt entgegen der Verkehrsregeln nutzen).
- Des Weiteren ist die Wohnattraktivität in unserem Bereich der Bahnstraße bereits jetzt gesunken durch:

Die immer stärker werdende Nutzung von „Helikopter-Eltern“ als angenehme Bring- und Abholstation morgens vor 8:00 Uhr und zu den Endzeiten der Schule / OGS und durch den Betrieb des Flüchtlingsheims.

Der mit dem geplanten Neubau und den steigenden Patientenzahlen verbundene Lärm wird vermutlich erneut den Wert unserer Immobilie senken und einen möglichen Verkauf nur mit finanziellen Einbußen ermöglichen.

- Eine Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich hilft nicht, die zahnmedizinische Versorgung der Bevölkerung (Begründung des Bauherrn aus dem Antrag) aufrecht zu erhalten. In unmittelbarer Nähe befinden sich ausreichend Zahnärzte, Kieferorthopäden und auch Kieferchirurgen. Es gibt ausreichend gewerbliche Immobilien in Niederpreis, die für Büro und Verwaltung angemietet werden können. Auch können bestehende Mietverträge im derzeitigen Komplex der Praxis gekündigt werden und diese Räumlichkeiten selbstgenutzt werden. Somit gibt es Alternative, die ohne Bauplan-Änderung und die damit verbundenen Nachteile realisierbar sind.

Ich fordere Sie daher auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung nicht vorzunehmen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Sowohl das Grundstück des Einwenders als auch der Grundstücksbereich für die Praxiserweiterung liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 607/8 aus dem Jahr 1984 innerhalb eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung. Diese Mischgebietsausweisung bleibt auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei einer Zahnarztpraxis handelt es sich – auch in deren Umfang und Erweiterung - um eine für ein Mischgebiet typische Nutzung.

Da die Praxis bereits in einem Mischgebiet liegt und damit planungsrechtlich verträglich ist und über entsprechend notwendige Grundstücksbereiche für eine Erweiterung verfügt, ist eine Änderung des vorliegenden Planungsrechts sachgerecht und entspricht den Zielen der Stadt Sankt Augustin im Rahmen der Innenentwicklung.

Zweifelsfrei werden mit dieser gewerblichen und zugleich der Gesundheitsversorgung der Bevölkerung dienenden Praxis-Nutzung entsprechende Fahrverkehre von Patienten und Mitarbeitern erzeugt. Die damit einhergehenden Schallimmissionen sind allerdings in einem solchen durchmischten Gebiet üblich und entsprechend hinzunehmen. Aufgrund der jetzigen Parkplatznutzung liegen bereits im Bestand entsprechende Verkehrsbewegungen vor. Hierzu ist festzustellen, dass die Stellplatzanlage der Praxis mit Ausnahme der Grundstückszufahrt überwiegend weiter von der rückwärtigen Grundstücksgrenze des Einwenders entfernt liegt.

Das neu entstehende Gebäude soll vornehmlich einer Umstrukturierung der internen Praxisverwaltung dienen. Neben Büro- und Lagerflächen werden zwar auch Praxis- und Behandlungsräume verlegt bzw. neu geschaffen, allerdings kann aufgrund der geringen Größe des Bereiches und der bereits vorhandenen Verkehrsbewegungen angenommen werden, dass keine wesentliche Änderung des Verkehrsgeschehens auf dem Praxisgrundstück und im nahen Umfeld zu erwarten sind.

Die Anregungen bezüglich des Verkehrsverhaltens von Autofahrern auf der Hauptstraße werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Gegenstand und Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Die Anmerkungen bezüglich einer gesunkenen Wohn-Attraktivität aufgrund von Verkehren ausgelöst durch den Hol- und Bring-Verkehr der benachbarten Schule und das Flüchtlingsheim werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für das Bebauungsplanverfahren jedoch nicht relevant.

Bezüglich der Befürchtung einer Wertminderung angrenzender Grundstücke und Immobilien ist grundsätzlich festzuhalten, dass kein Rechtsanspruch darauf besteht, dass das natürliche und gebaute Umfeld eines Grundstücks dauerhaft in dem gleichen Zustand verbleibt, der zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung dieses Grundstückes vorzufinden war. Das natürliche und gebaute Umfeld ist i.d.R. einer stetigen Entwicklung unterworfen, die auch eine Veränderung mit sich führen kann.

Es wird grundsätzlich nicht davon ausgegangen, dass die Errichtung eines ergänzenden Verwaltungs- bzw. Praxisgebäudes in diesem gering-umfänglichen Ausmaß zu einer Verschlechterung der örtlichen städtebaulichen Situation bzw. in der Größenordnung führen wird, wie der Verfasser der Anregung sie möglicherweise mit der Konsequenz der erheblichen Wertminderung bei den an das Plangebiet grenzenden Grundstücke bzw. Immobilien erwartet. Konkrete Grundstückswertveränderungen können nur durch die Sammlung der Verkaufspreise ermittelt werden, die mittels der nach der Errichtung des ergänzenden Neubaus getätigten Grundstückverkäufe in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes zu erzielen wären. Jegliche sowohl quantifizierte als auch verbale Angaben über Grundstückswertveränderungen können daher zum jetzigen Zeitpunkt nur Spekulationen darstellen.

Die Zahnarztpraxis trägt mit ihrer geplanten Praxiserweiterung entgegen den Aussagen des Einwenders zur zahnmedizinischen Versorgung der Bevölkerung in Sankt Augustin bei. Das geplante Bauvorhaben dient dazu, die vorhandene Praxis bedarfsgerecht ausbauen zu können und den Standort und die Versorgungsqualität an diesem Standort nachhaltig zu sichern. Dies entspricht der städtischen Zielsetzung, die für die Gesundheitsversorgung der Bevölkerung wichtigen Einrichtungen möglichst orts- und bevölkerungsnah zu erhalten und auszubauen. Das Vorhaben leistet einen Beitrag zum Erhalt der Versorgungsinfrastruktur in Sankt Augustin.

Da die Praxis bereits in einem Mischgebiet liegt und damit grundsätzlich planungsrechtlich verträglich ist und über entsprechend notwendige Grundstücksbereiche für eine Erweiterung verfügt, besteht somit keine Grundlage für die Forderung nach einer vom Einwender angeregten Prüfung von Betriebsverlagerungen und dadurch bedingte Betriebszersplitterungen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2. Schreiben von Bürger 2 vom 20.08.2019

„Wir sind Eigentümer des Hauses in der Bahnstraße[...] und widersprechen fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan gem. Sitzung vom 15.05.2019. Als direkte Anlieger sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit der folgenden Begründung:

Die geplante Änderung sowie insbesondere der Bau eines mehrstöckigen Hauses nahe unserer Grundstücksgrenze hat unmittelbaren Einfluss auf die Wohnqualität in unserer Immobilie und führt zu einer unmittelbaren Wertminderung unseres Eigentums.

Im Vertrauen auf den Bebauungsplan haben wir 2007 das Haus gekauft. Viele bauliche Eigenschaften, wie beispielsweise viele Fenster im Wohn- und Badezimmer des Hau-

ses sind beim Bau auf den aktuellen Plan abgestimmt worden. Eine Änderung des Planes würde folgende Auswirkungen für unser Grundstück haben:

- Komplette Einsicht vom Gebäude in Garten und Haus, sowie dadurch fehlende Privatsphäre in Wohn- und Badezimmer
- Grundstücksverschattung
- Reflexion der Gebäudefarbe in unsere Wohnräume (Erfahrungswerte der Nachbarschaft, die vom bereits bestehenden Adentes-Gebäude betroffen ist)
- Zusätzliche Nutzung von Parkflächen in der Bahnstraße durch Publikumsverkehr des neuen Gebäudes. Bereits jetzt nutzen Besucher des Adentes-Gebäude Parkplätze in der Bahnstraße
- Zu enge und hohe Bebauung

In den letzten Jahren hat sich die Wohnsituation in der Bahnstraße durch das bestehende Adentes-Gebäude sowie den Bau des Flüchtlingsheims mit Wall auf der anderen Straßenseite bereits deutlich verändert. Eine weitere hohe Bebauung würde die Wohnqualität für die angrenzenden Bewohner sowie den Wert der Grundstücke weiterhin verschlechtern.

Wir fordern Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung des Bebauungsplanes nicht vorzunehmen. Rechtliche Schritte behalten wir uns vor.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich der Befürchtung einer Wertminderung angrenzender Grundstücke und Immobilien ist grundsätzlich mitzuteilen, dass kein Rechtsanspruch darauf besteht, dass das natürliche und gebaute Umfeld eines Grundstücks dauerhaft in dem gleichen Zustand verbleibt, der zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung dieses Grundstückes vorzufinden war. Das natürliche und gebaute Umfeld ist i.d.R. einer stetigen Entwicklung unterworfen, die auch eine Veränderung mit sich führen kann.

Es wird grundsätzlich nicht davon ausgegangen, dass die Errichtung eines ergänzenden Praxisgebäudes zu einer Verschlechterung der örtlichen städtebaulichen Situation bzw. in der Größenordnung führen wird, wie die Verfasser der Anregung sie möglicherweise mit der Konsequenz der erheblichen Wertminderung bei den an das Plangebiet grenzenden Grundstücken bzw. Immobilien erwartet. Konkrete Grundstückswertveränderungen können nur durch die Sammlung der Verkaufspreise ermittelt werden, die mittels der nach der Errichtung des ergänzenden Neubaus getätigten Grundstückverkäufe in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes zu erzielen wären. Jegliche sowohl quantifizierte als auch verbale Angaben über Grundstückswertveränderungen können daher zum jetzigen Zeitpunkt nur Spekulationen darstellen.

Sowohl das Grundstück des Einwenders als auch der Grundstücksbereich für die Praxiserweiterung liegen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan 607/8 aus dem Jahr 1984 innerhalb eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung. Diese Mischgebietsausweisung bleibt auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei einer Zahnarztpraxis handelt es sich – auch in dessen Umfang und Erweiterung - um eine für ein Mischgebiet typische Nutzung.

Da die Praxis bereits in einem Mischgebiet liegt und damit grundsätzlich planungsrechtlich verträglich ist und über entsprechend notwendige Grundstücksbereiche für eine Erweite-

rung verfügt, ist eine Änderung des vorliegenden Planungsrechts sachgerecht und entspricht den Zielen der Stadt Sankt Augustin im Rahmen der Innenentwicklung.

Ebenfalls setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 607/8 für den gesamten Bereich zwei Vollgeschosse fest. Diese Festsetzung bleibt auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erhalten, so dass weiterhin grundsätzlich jeder Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches berechtigt ist, ein zweigeschossiges Gebäude zzgl. einer Dachnutzung als Nichtvollgeschoss zu errichten.

Die nähere Umgebung des Plangebietes charakterisiert sich in ihrer Nutzung, ihrer bauphysikalischen Ausformulierung und Architektursprache als sehr heterogen. Der nördliche/ nordwestliche Bereich ist geprägt durch Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie in heterogenen Bauformen in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise an. Dem steht im Süden/ Südosten die Doppelhausbebauung entlang der Bahnstraße, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit überwiegenden Satteldächern gegenüber.

Der geplante Baukörper reagiert in seiner Höhenentwicklung auf die Umgebung in dem überwiegend gewerblichen Bereich und ist im Hinblick auf die zulässige Geschossigkeit in dem Mischgebiet an die Festsetzungen zu Vollgeschossen dem Bebauungsplan angepasst. Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigen eine Entwicklung von zwei Vollgeschossen mit einem darüber liegenden zurückgestaffelten Nicht-Vollgeschoss. Zur südlichen Nachbargrenze erfolgt dazu eine gestaffelte Höhenfestsetzung, um den nachbarlichen Belangen Rechnung zu tragen und die Höhenentwicklung auf das zur Umsetzung erforderliche und verträgliche Maß zu begrenzen. Die Festsetzungen ermöglichen eine relative Gebäudehöhe im Bereich der Wendeanlage von bis zu rund 12,0 m und in Richtung der Gärten der Nachbarschaft im Süden von bis zu rund 8,7 m (Brüstungshöhe). Damit handelt es sich um eine für vergleichbare Mischgebiete übliche Höhenfestsetzung, die üblicherweise auch in Allgemeinen Wohngebieten zum Tragen kommt.

Für das Plangebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Beide Maßgaben werden im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan leicht angehoben, liegen aber weiterhin unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaßen für Mischgebiete. Diese geringfügige Erhöhung der GRZ und GFZ dient der sachgerechten Nachverdichtung dieses innerstädtischen Bereichs in unbeträchtlicher Größenordnung und trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung.

Überschreitungen von Abstandsflächen durch den geplanten Neubau sind nicht zu befürchten und wären auch nicht zulässig. Im Bebauungsplan wurde festgestellt, dass der geplante Neubau unter Berücksichtigung der Abstandsflächen grundsätzlich realisierbar ist. Um den Wünschen der privaten Lebensgestaltung der direkt angrenzenden Nachbarn in dem vorliegenden Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeit Rechnung zu tragen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen mit nachbarschützendem Charakter (Höhenbegrenzung, Rücksprung des obersten Geschosses, Beibehaltung der Hecke).

Mit dem geplanten Neubau geht eine Verschmälerung der heutigen Grundstückseingrünung einher. Die zur randlichen Eingrünung des Grundstücks und Gewährleistung eines Sichtschutzes zur südlich angrenzenden Wohnnutzung, gemäß den Pflanzfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 607/8, entlang der südlichen Grundstücksgrenze angepflanzten Bäume und Sträucher sind weiterhin dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Somit ist in der Erdschossebene kein Einblick in benachbarte Gärten oder Terras-