

STADT SANKT AUGUSTIN

Sehr geehrte Damen und Herren,

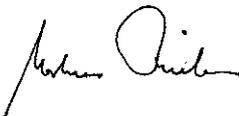
ich lade Sie zu der unten näher bezeichneten Sitzung ein. Die Tagesordnung ist beigelegt.

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 01.04.2021

Mit freundlichen Grüßen

ges. Bürgermeister



Markus Thiebes
Vorsitzender

Dr. Max Leitterstorf

2. Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung

Hinweis zur Corona-Situation:

Trotz des Ansteckungsrisikos erfolgt hiermit nach kritischer Abwägung eine Einladung zu einer Gremiensitzung in Präsenz. Politik und Verwaltung unternehmen große Anstrengungen, um das Infektionsrisiko zu minimieren. Wir bitten alle teilnehmenden Personen, die Regelungen insbesondere zu Abständen und FFP2-Masken zu beachten. Entscheidend für das Ansteckungsrisiko ist eine Reduktion der Personenzahl. Die politischen Fraktionen tauschen sich daher zu einer sogenannten Soll-Stärken-Reduktion aus. Auch alle weiteren Personen werden gebeten, vor einer möglichen Teilnahme das Infektionsrisiko in ihre Überlegungen aufzunehmen.

Sitzungsort großer Ratssaal, Markt 1, 53757 Sankt Augustin				
Datum 21.04.2021	<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 02.02.2021**
Seite: 1 Berichterstatter: Vorsitzender
- 4 21/0159 **Bebauungsplan Nr. 406/6 "Friedrich-Gauß-Straße" - Erweiterungsvorhaben Zweirad Feld ; Sachstandsbericht; Vorstellung der Planung**
Seite: 2 Berichterstatter: Dez. IV
- 5 21/0147 **Beschluss über das Städtebauliche Konzept für den „Wissenschafts- und Gründerpark“ in Sankt Augustin-Zentrum, zwischen Arnold-Janssen-Straße, der zentralen Sportanlage und den Förderschulen im Osten**
- Vorlage wird nachgereicht - Berichterstatter: Dez. IV
- 6 21/0148 **Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin**
- Vorlage wird nachgereicht - Berichterstatter: Dez. IV
- 7 21/0149 **1. Bebauungsplan Nr. 112 „Auf dem Butterberg“, Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 30.09.1992; 2. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Wissenschafts- und Gründerpark“ gemäß § 2 BauGB**
- Vorlage wird nachgereicht - Berichterstatter: Dez. IV
- 8 21/0136 **Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes; Beratung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden**
Seite: 6 Berichterstatter: Dez. IV

- 9 21/0146 **Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B: 1 Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, 2 Beschluss über die im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen, 3 Satzungsbeschluss**
Seite: 118 Berichterstatter: Dez. IV
- 10 20/0328 **Grünes C - Projekte zur Förderung der Artenvielfalt in der Grünen Mitte**
Berichterstatter: Dez. IV
- 11 21/0011 **Bebauungsplan Nr. 426 „Siegstraße/Fritz-Schröder-Straße“, Gemarkung Obermenden, Flur 6 südlich der Fritz-Schröder-Straße, westlich der Siegstraße und nördlich der Parzelle 2312. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
Seite: 392 Berichterstatter: Dez. IV
- 12 20/0159 **Neuaufstellung des Landschaftsplanes Nr. 7 –Siegburg-Troisdorf- Sankt Augustin; Frühzeitige Beteiligung und Stellungnahme der Verwaltung**
Seite: 393 Berichterstatter: Dez. IV
- 12.1.1 21/0053 **Antrag zu TOP 13 "Neuaufstellung des Landschaftsplans Nr. 7 - Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin"**
CDU-Fraktion
Seite: 393 Berichterstatter: Dez. IV
- 13 **Anträge auf Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 "Ortsmitte Hangelar"**
- 13.1 20/0504 **Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 "Ortsmitte Hangelar"**
Seite: 414 Berichterstatter: Dez. IV
- 13.2 21/0167 **Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 "Ortsmitte Hangelar" (Kölnstraße 126a)**
Seite: 420 Berichterstatter: Dez. IV

13.3 21/0168 Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 "Ortsmitte Hangelar" (Kölnstraße 112)

Seite: 429 Berichterstatter: Dez. IV

14 21/0125 Vorstellung des Wiesenpflegekonzepts

Seite: 436 Berichterstatter: Dez. IV

15 Anträge der Fraktionen

15.1.1 21/0056 Nachpflanzung von gefälltten Bäumen im Stadtgebiet

SPD-Fraktion, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP-Fraktion

Seite: 439 Berichterstatter: Dez. IV

15.1.2 21/0169 Niederschlagswasser versickern oder verdunsten statt in den Kanal ableiten – Niederschlagswassermanagement für Sankt Augustin

SPD-Fraktion, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP-Fraktion

Seite: 441 Berichterstatter: Dez. IV

15.1.3 21/0170 Einzelhandels-Zentrum Burgstraße Menden stärken

SPD-Fraktion, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP-Fraktion

Seite: 444 Berichterstatter: Dez. IV

16 Anfragen und Mitteilungen

16.1 Anfragen

16.2 Mitteilungen

Nicht öffentlicher Teil

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

- 2** **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der nicht öffentlichen Sitzung vom 02.02.2021**
Berichterstatter: Vorsitzender

- 3** **Anträge der Fraktionen**

- 4** **Anfragen und Mitteilungen**

- 4.1 Anfragen

- 4.2 Mitteilungen

Vermerk:

Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 02.02.2021

Herr Schütze (FDP-Fraktion) äußerte mit Mail vom 15.03.2021 Einwendungen gegen die Niederschrift zu TOP 9 ö.T. (Bebauungsplan Nr. 606/1, 3. Änderung, „Am Pleiser Acker“, Beschluss zur Aufstellung sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden): „Ich hatte im Ausschuss gefragt, ob das Vorhandensein von Altlasten bekannt ist und wenn ja, wie damit dann umgegangen wird. Es wurde erläutert dass zwar keine Altlasten bekannt sind, es wurde aber seitens der Deutschen Reihenhaus zugesagt, dass beim Vorhandensein von Altlasten ein entsprechendes Sanierungskonzept ausgearbeitet wird. Leider wurde dies nicht in der Niederschrift mit aufgenommen, ich bitte daher um Korrektur.“

Ergänzend zur Niederschrift vom 02.02.2021 wird hiermit festgehalten:

Herr Schütze fragte, ob Altlasten bekannt seien.

Herr Trübenbach gab an, dass bisher keine Altlasten bekannt seien und es ein Bodengutachten geben werde.

Frau Hoffmann (Deutsche Reihenhaus AG) ergänzte, dass bei einem Altlastenfund ein entsprechendes Sanierungskonzept erarbeitet werde.

Dieser Vermerk wird der Niederschrift vom 02.02.2021 beigelegt.

gez. Fiegen

1

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 25.03.2021

Drucksache Nr.: 21/0159

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	21.04.2021	öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Bebauungsplan Nr. 406/6 "Friedrich-Gauß-Straße" - Erweiterungsvorhaben Zweirad Feld; Sachstandsbericht; Vorstellung der Planung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 02.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 406 „Friedrich-Gauß-Straße“ beschlossen.

Dem Bebauungsplanverfahren und der hiermit in Verbindung stehenden Änderung des Flächennutzungsplans liegt das Erweiterungsvorhaben des Fahrradfachmarktes an der Friedrich-Gauß-Straße zu Grunde. Seitens des Vorhabenträgers wurden die Erweiterungspläne nach interner Vorstellung und Abstimmung mit der Verwaltung überarbeitet und konkretisiert. Der hieraus resultierende Planentwurf des Vorhabens soll nun der Politik vorgestellt werden und als Grundlage für das weitere Planverfahren sowie für die Erarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfes dienen.

Planentwurf

Der Planentwurf sieht eine Erweiterung des heutigen Bestandsgebäudes nach Westen hin durch einen dreigeschossigen Baukörper vor. Während die Obergeschosse des neuen Baukörpers, die gegenüber dem Erdgeschoss nach drei Seiten zurückspringen, der Gebäudeflucht des heutigen Bestandsgebäudes folgen, ist der Baukörper im Erdgeschoss leicht Richtung Einsteinstraße gedreht. Der so gewählte Entwurf soll entsprechend die Städteingangssituation sowie den Straßenverlauf im Bereich der Einsteinstraße angemessen berücksichtigen.

Im Erdgeschoss des Neu- bzw. Anbaus werden die Verkaufsflächen untergebracht. Die beiden darüber liegenden Geschosse sind Lagerflächen vorbehalten. Durch die Erweiterung wird für das Vorhaben eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 7.800 m² geplant, gegenüber einer heutigen Verkaufsfläche im Bestand von 2.700 m².

Die Zufahrt soll über die Friedrich-Gauß-Straße erfolgen, sowohl für den Liefer- und Mitarbeiter- als auch für den Kundenverkehr. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sollen südlich des Gebäudekörpers in Form eines Parkhauses untergebracht werden, welches sich von der Gebäudehöhe dem Hauptgebäude unterordnet.

Eine weitergehende Vorstellung der Planung wird seitens des Vorhabenträgers bzw. der Planer in der Sitzung anhand einer Präsentation vorgenommen.

Bebauungsplanverfahren und Änderung des Flächennutzungsplans

Auf der Grundlage der konkretisierten Planung soll im nächsten Schritt die Erarbeitung des Vorentwurfs für einen Rechtsplan erfolgen.

Die Planunterlagen und ergänzenden Gutachten werden derzeit seitens des Vorhabenträgers erarbeitet oder auf Grundlage der aktuellen Planung angepasst.

Es ist geplant, in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung im Juni einen Vorentwurf des Bebauungsplans zu präsentieren, um auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beschließen. Parallel hierzu soll ebenfalls die frühzeitige Beteiligung der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Regionalplanänderungsverfahren

Bereits am 20.11.2019 wurde die Verwaltung durch den Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung sowie den Ausschuss für Mobilität beauftragt, einen Antrag auf Änderung des Regionalplans für den Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Siegburger Straße und der Johannesstraße, der Einsteinstraße sowie der Friedrich-Gauß-Straße zu stellen. Hintergrund ist, dass der Regionalplan derzeit für dieses Gebiet einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) vorsieht. Auf dieser Grundlage würde eine Erweiterung des Fahrradfachmarkts den Zielen der Landesplanung widersprechen. Aus diesem Grund hat die Stadt Sankt Augustin einen Antrag auf Änderung des Bereiches in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) gestellt. Diese Darstellung würde ebenso den derzeitigen Planungen der Regionalplanungsbehörde für den sich in Neuaufstellung befindlichen Regionalplan entsprechen. Das hierzu im März öffentlich gemachte Plankonzept für den kommenden Regionalplan sieht für diesen Bereich zukünftig ebenfalls einen ASB vor.

Für die Änderung des derzeit noch geltenden Regionalplanes (Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, 07. Planänderung: Umwandlung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) - Fahrrad-Fachmarkt, Stadt Sankt Augustin) hat der Regionalrat des Regierungsbezirkes Köln in seiner Sitzung am 18.12.2020 das Regionalplanänderungsverfahren eingeleitet. Gemäß § 9 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 13 Abs. 1 LPlG NRW wurden der Öffentlichkeit und den öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts gemäß § 4 ROG Gelegenheit gegeben, zu der o. g. Änderung des Regionalplanes Stellung zu nehmen. Die öffentliche Auslegung fand vom 01.02.2021 bis einschließlich 31.03.2021 statt.

In Vertretung

Rainer Gieß
Technischer 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 09-01-04 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.



Lageplan
 Maßstab 1: 250
 Blatt 1-100/101

Baugrunderlagen
 Geschichtlicher Bestand 1925/26

Geschichte: Gründung Industriegebiet
 1925/26 in Friedrich-Gauß-Straße
 1926/27 Erweiterung um
 1927/28 Erweiterung um
 1928/29 Erweiterung um

Legende: 1. Baufläche
 2. Verkehrsfläche
 3. Grünfläche
 4. Wasserfläche
 5. Sonstige

Flur	Flur-Nr.	Flur-Nr.	Flur-Nr.	Flur-Nr.	Flur-Nr.
1	101	102	103	104	105
2	106	107	108	109	110
3	111	112	113	114	115
4	116	117	118	119	120
5	121	122	123	124	125
6	126	127	128	129	130
7	131	132	133	134	135
8	136	137	138	139	140
9	141	142	143	144	145
10	146	147	148	149	150

Flur 8
 Flur 1

in Ruffloch

dem Tor

5

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 15.03.2021

Drucksache Nr.: 21/0136

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	21.04.2021	öffentlich / Vorberatung
Rat	01.07.2021	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord,, und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes; Beratung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB 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 vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 636 „Auf dem Sand-Nord“ sowie den vorliegenden Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Sankt Augustin-Buisdorf, einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie weiterer relevanter Gutachten, für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung sind identisch. Die genauen Grenzen sind den Geltungsbereichsplänen von Juli 2020 zu entnehmen (Anlage 1 und 6).

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 02.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 636 „Auf dem Sand-Nord“ (Drucksache Nr.: 20/0213) sowie der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (Drucksache Nr.: 20/0214) beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den infrage stehenden Bereich werden gleichzeitig im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt. Ziel des Planverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf dem nördlichen Teilstück der (ehemaligen) Zentraldeponie Sankt Augustin/Niederpleis der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG). In den zuvor genannten Bauleitplänen soll für die betreffende Fläche ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen, die der Gewinnung erneuerbarer Energie dienen – Photovoltaik“ dargestellt bzw. festgesetzt werden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst rund 35.000 m². Die verkehrliche Erschließung der Fläche soll über die bestehende Privatstraße „Auf dem Sand“ erfolgen.

Die Nutzung entspricht der Zielsetzung des Nachnutzungskonzeptes, welches in einem moderierten Verfahren zwischen der RSAG, dem Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Sankt Augustin erstellt wurde. Dementsprechend steht der Bereich nördlich der Deponiestraße „Auf dem Sand“ einer kurz- bis mittelfristigen Flächenentwicklung für die Nutzung erneuerbarer Energien zur Verfügung.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a (2) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Realisierung der Bauleitplanung sind unvermeidbare erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Wasser sowie auf die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erwarten. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (siehe Anlagen 11, 12 und 13) zeigt detaillierte Maßnahmen auf, welche zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen. Im Rahmen der Abwägung finden diese Eingang in die Planung und wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes sehr weitgehend berücksichtigt:

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Lebensraumfunktionen zu minimieren, ist das Plangebiet in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln unter den Hochspannungsleitungen und in unmittelbarer Nähe zur Autobahntrasse der „A 560“ verortet. Durch die Nutzung des Altlastenstandortes findet mit der Realisierung des Vorhabens kein weiterer Flächenverbrauch statt. Auf den Flächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, die für die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Verfügung stehen, ist der Versiegelungsgrad auf max. 5 % begrenzt. Die nicht überbaubaren Flächen sollen entsprechend den Maßnahmenvorschlägen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ökologisch aufgewertet werden, um den Eingriff in Natur und Landschaft größtenteils an Ort und Stelle zu kompensieren (ca. 80 %). Hinsichtlich der restlichen externen Kompensation soll auf das bestehende Ökokonto der RSAG zurückgegriffen werden.

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der geplanten großflächigen Neuplanung zur Rekultivierung der Zentraldeponie speziell für die FFH-relevanten Arten, die Verträglichkeit mit den gebietsspezifischen Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Tongrube Niederpleis“ vollständig gegeben ist. Auf eine vertiefte FFH-Verträglichkeitsprüfung (Stufe II) kann daher bei Zustimmung der Naturschutzbehörden verzichtet werden. Zudem liegt das Plangebiet nicht im geplanten und zukünftig zu entwickelnden Hauptkorridor des Biotopverbundkonzeptes „Tongrube Niederpleis - Zentraldeponie -

Kirchenberg - Siegau". Auch der interne Biotopverbund auf dem Gelände der Zentraldeponie wird aufgrund der formulierten landschaftspflegerischen Maßnahmen nicht in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Durch die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung mit angepasstem Risikomanagement, werden durch die Realisierung der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ausgelöst.

Um die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens zu begründen ist neben der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der entsprechenden Planfeststellung erforderlich. Die Anpassung des planfestgestellten Rekultivierungskonzepts erfolgt parallel in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden. Die technische Sicherheit der rekultivierten Deponie und insbesondere der Deponieabdichtung wird ebenfalls in einem parallelen Verfahren von den verantwortlichen Stellen durchgeführt.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans 636 „Auf dem Sand-Nord“ und der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Sankt Augustin-Buisdorf mit den in Bezug auf die frühzeitige Beteiligung erfolgten Änderungen, Ergänzungen und Modifizierungen in Plan, Text und Begründung zu beschließen.

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung der Planentwürfe mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB. Ferner empfiehlt die Verwaltung die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

in Vertretung

Rainer Gieß

Technischer 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).

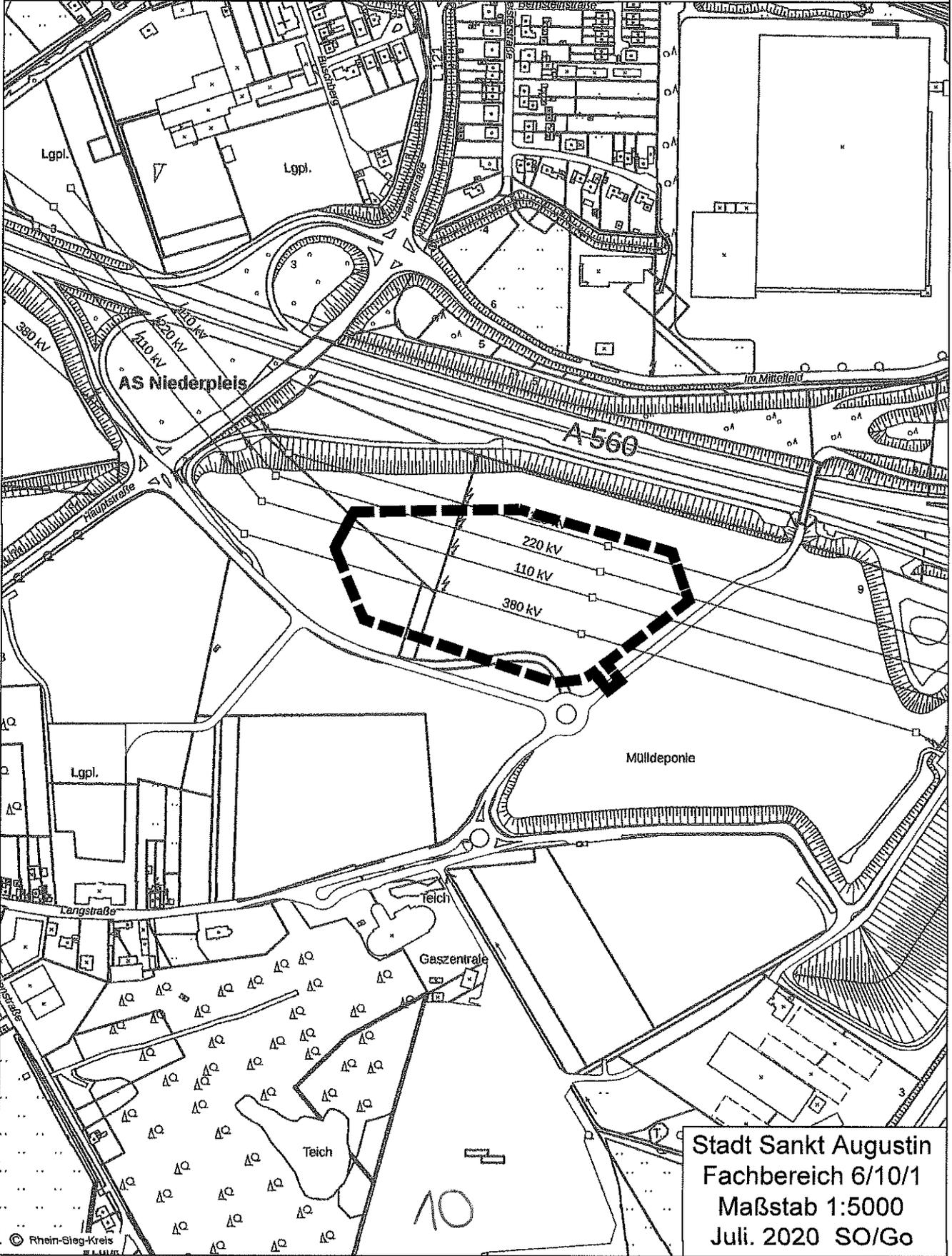
Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

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

Anlagen

1. BP 636 Geltungsbereichsplan
2. BP 636 Planentwurf
3. BP 636 Textliche Festsetzungen
4. BP 636 Begründung
5. BP 636 Umweltbericht
6. 14 Ä FNP Geltungsbereichsplan
7. 14 Ä FNP Planentwurf
8. 14 Ä FNP Begründung
9. Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen
10. Stellungnahmen TÖB
11. LFB Maßnahmenplan
12. LFB Textfassung
13. LFB Integration Rekukonzept

GELTUNGSBEREICHSP
BEBAUUNGSPLAN NR. 636
"AUF DEM SAND NORD"
SANKT AUGUSTIN



Stadt Sankt Augustin
Fachbereich 6/10/1
Maßstab 1:5000
Juli. 2020 SO/Go

BEBAUUNGSPLAN NR. 636 "AUF DEM SAND – NORD"

STADT SANKT AUGUSTIN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Anlagen, die der Gewinnung erneuerbarer Energie dienen – Photovoltaik“ (SO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Anlagen, die der Gewinnung erneuerbarer Energie dienen – Photovoltaik“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Photovoltaikanlage zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie. Zulässig ist die Errichtung von Solarmodulen sowie einer Trafostation zur Einspeisung des erzeugten Stroms in das öffentliche Netz.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO wird als maximale Höhe baulicher Anlagen 3,00 m über Geländeniveau festgesetzt. Bezugsmaß ist die Geländehöhe zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans, wiedergegeben durch die in der Plankarte dargestellten Isohypsen mit Höhen über NN.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

V 1 Einrichtung von Bautabuzonen gem. DIN 18920 und Aufstellung von Bauzäunen sowie Ausschluss von Lagerstätten-, Baustelleneinrichtungen und Erdaushubzwischenlagern

Während der Umsetzung der Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Restriktionsbereiche und Krautsäume innerhalb des Plangebietes sowie die außerhalb liegenden Rekultivierungsflächen als Bautabuzone vorzusehen und vor Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Vorhabens zu schützen. Hierzu sind die befahrbaren Flächen mit Bauzäunen (2 m Höhe) zu sichern und Böschungs- und Grabenbereiche mit rot-weißem Flatterband eindeutig zu markieren. Veränderungen der Gestalt und Nutzung der Tabuzonen auch temporärer Art sind auszuschließen. Baustelleneinrichtungen, Aufstellflächen für Baucontainer, Baumaschinen und Fertigungsanlagen etc. sowie Lagerplätze für Baumaterial und Erdaushub sind auf das Baufeld und bereits befestigte Lagerplätze zu beschränken.

V 2 Beschränkungen der Auswirkungen des Baubetriebes

Die Auswirkungen des Baubetriebes sind durch nachfolgend aufgeführte Maßnahmen soweit wie möglich zu minimieren. Insbesondere ist eine Verdichtung der Rekultivierungsschicht von vornherein zu vermeiden:

- o Flächenschonende Anlage von Baustraßen,
- o ggfs. Verwendung von Lastverteilungsplatten,
- o Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck,
- o Unterlassung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe,
- o Unterlassung von Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Oberflächenformen,
- o vollständiger Rückbau der Baustraßen und
- o sorgfältige Entsorgung von Reststoffen, Betriebsstoffen und Abfällen.

Dies ist im Rahmen des abfallrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch Fortschreibung des bestehenden Qualitätsmanagementplans (QMP) für die Rekultivierungsschicht sicherzustellen.

V 3 Auflockerung der baubedingten Bodenverdichtungen nach dem Abschluss der Arbeiten

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind auf allen nicht befestigten Flächen baubedingte Verunreinigungen zu beseitigen und die verdichteten Bodenschichten mit geeigneten Geräten unter Beachtung bestehender und neu verlegter Leitungen und Rohre entsprechend der Verdichtungstiefe wieder aufzulockern. Ziel ist die Wiederherstellung der vorgeschriebenen Rekultivierungsschicht, die einen normalen Stoffaustausch ermöglicht.

V 4 Begrenzung der Gesamtversiegelung auf einen maximalen Versiegelungsgrad von 5 % auf den Photovoltaikflächen

Auf den Flächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, die für die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Verfügung stehen, sind 95 % der Bodenoberfläche von jeglicher Versiegelung und dauerhaften Verdichtung frei zu halten. Die Flächen können zur Versickerung von Oberflächenwasser und zur naturnahen Begrünung des Gebietes genutzt werden.

V 5 Festlegung der Höhe baulicher Anlagen auf maximal 3 m und des Mindestabstands zwischen Modulunterkante und Bodenoberfläche auf mindestens 0,8 m

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild ist die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 3 m entsprechend den Vorgaben in Ziff. 2.1 zu begrenzen. Für die Entwicklung einer geschlossenen Vegetationsdecke ist die Aufständigung der fest installierten Anlagen so einzurichten, dass auf die unter den Modulen liegende Bodenoberfläche ausreichend Streulicht fällt. Die Mindesthöhe beträgt hier 0,8 m. Sollten sich durch die Anordnung und Größe der Module zusätzliche Montagespielräume ergeben, sind diese für eine höhere Anordnung der Unterkante zu verwenden.

V 6 Festlegung des Mindestabstands zwischen den Modulreihen

Zur Ausbildung ausreichend breiter, gut besonnener Grünlandstreifen innerhalb der Anlage ist das lichte Maß zwischen den Modulreihen in Abhängigkeit von den absoluten Modulhöhen, der Ausrichtung zu den Himmelsrichtungen und der Geländeneigung (ca. 3,5 % Gefälle nach NO) so zu bemessen, dass zum Frühlingsanfang (1. März) zum Sonnenhöchststand ein 3 m breiter unschattierter Streifen verbleibt. Dies entspricht einem Sonneneinfallswinkel von 21°. Der Nachweis der korrekten Abstände ist im Bauantrag nachvollziehbar zu führen. Die Werte können auf der Internetseite www.sonnenverlauf.de überprüft werden. Die entstehenden Zwischenräume können zur Ablage der Hochspannungskabel bei Abbau-, Reparatur- oder Instandhaltungsarbeiten genutzt werden.

V 7 Montage der Module und Aufteilung der Ablaufflächen

Die Module sind mit einem Abstand von mindestens 2 cm untereinander zu verbauen, sodass die Modulfläche keine durchgehende Ablauffläche darstellt, sondern jedes einzelne Modul über eine Tropfkante verfügt und nur geringe Wassermengen ablaufen können. Zur Sicherung sind Abstandsklemmen zwischen den einzelnen Modulreihen zu montieren, sodass die Regenwasserabführung an den Modulenden nicht zu Muldenbildung führt. Die Solarmodule sind im Querformat mit waagerechter Ausrichtung der Unterkante zu montieren, damit die lange Seite des Moduls gleichzeitig die Ablauffkante bildet und so die Menge an Tropfwasser je Laufmeter verringert. Bei der Fixierung der Modulreihen und zugehörigen Kabel ist entsprechend dem Stand der Technik darauf zu achten, dass das Verletzungsrisiko der beweidenden Schafe minimiert wird.

V 8 Sicherung der Deponieabdichtung und der funktionalen Anforderungen der Rekultivierungsschicht vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme

Für die Baumaßnahme ist ein Qualitätsmanagementplan zu erarbeiten, der sicherstellt, dass die gemäß Genehmigung und Abnahme vorgegebenen qualitätsrelevanten Restriktionen eingehalten werden.

Eine Beschädigung des Abdichtungssystems und damit eine Gefährdung des Grundwassers ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Die Funktionsfähigkeit der Rekultivierungsschicht ist durch entsprechende Vorgaben zu sichern.

V 9 Sicherstellen der flächigen Durchgängigkeit für bodengebundene Tiere und der Einfriedung für kleine und mittelgroße Säugetiere, Gestaltung und Pflege

Die Anlage von Streifenfundamenten oberhalb der Erdoberfläche ist zwingend zu unterlassen. Sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit zusätzliche Einfriedungen notwendig werden, sind diese als max. 2,25 m hoher Stabgitterzaun in grüner Farbe herzustellen. Um eine Durchgängigkeit für kleine und mittelgroße Säugetiere zu gewährleisten, ist eine Bodenfreiheit von 20 cm vorzusehen. Ein spezieller Weg zur Kontrolle des Zaunes ist nicht anzulegen.

Artenschutzmaßnahmen

Die folgenden Artenschutzmaßnahmen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entsprechend den Vorschriften im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Nr. 9.2.2) umzusetzen:

- AS 1 Errichtung von temporären Amphibienleitvorrichtungen zur Verhinderung von Reptilien- und Amphibienwanderungen auf das Baufeld und Anlage von Schutzstreifen mit Versteckmöglichkeiten
- AS 2 Beseitigung von Versteckstrukturen Gewässern, Pfützen und Fahrspuren im Baufeld unter Berücksichtigung der Winterruhezeit
- AS 3 Verhinderung der Ansiedlung bodenbrütender Vogelarten
- AS 4 Schutz von nachtaktiven Tierarten vor störenden Lichtemissionen

Interne Kompensationsmaßnahmen

Die folgenden internen Kompensationsmaßnahmen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 BauGB entsprechend den Vorschriften im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Nr. 9.2.3) umzusetzen:

- M 1 Anlage und Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese magerer Ausprägung mit Strauchgruppen, artenreichen Krautsäumen sowie Hochstauden- und Ruderalfluren
- M 2 Anlage und Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandes magerer Ausprägung auf den Photovoltaikflächen
- M 3 Anlage und Entwicklung artenreicher Krautsäume in magerer Ausprägung mit Stein- und Totholzhaufen und einzelnen Strauchgruppen sowie Hochstauden- und Ruderalfluren
- M 4 Anlage und Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Zittergras-Glatthaferwiese in sehr magerer Ausprägung mit artenreichen Krautflächen, Hochstauden- und Ruderalfluren, Stein- und Totholzhaufen und einzelnen Strauchgruppen
- M 5 Befestigung der Wege mit Basaltschotter und Entwicklung von artenreichen Säumen und Trittrassen

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die in der Plankarte eingetragenen Flächen zwischen einem beidseitigem Abstand von 23,5 m von der nördlichen Freileitungsachse und 30 m von der südlichen Freileitungsachse wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der **Amprion GmbH** belegt. Hier gelten folgende Regelungen:

- Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme sowie dem Abschluss einer Vereinbarung über die geänderte Nutzung im Schutzstreifen mit

dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

- Im Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitungen beschädigt werden. Aus diesem Grund sollen in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Die in der Plankarte eingetragene Fläche zwischen einem beidseitigen Abstand von 23 m von der mittleren Freileitungsachse wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der **Deutsche Bahn AG** belegt. Hier gelten folgende Regelungen:

1. Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
2. Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
3. Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15 m zu den jeweiligen Masten (gemessen vom Eckstiel aus) darf aus maststatischen Gründen nicht verändert werden. Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen.
4. Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen.
5. Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3 m zwischen Baugeräten oder am Bau beteiligten Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann - ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei zu berücksichtigen! - ist eine kostenpflichtige Ausschaltung des betreffenden Stromkreises der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB Energie GmbH ist mit einem zeitlichen Vorlauf von ca. 16 Wochen zu rechnen. Eine gleichzeitige Abschaltung beider Stromkreise ist nicht möglich.

6. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die an der Bahnstromleitung durch die Bautätigkeit entstehen.
7. Bei geplanter Nutzung eines Baukrans ist, nach Eingang von prüffähigen Planunterlagen eine gesonderte Abstimmung notwendig. (Freidrehbereich und Mindestabstand des Krans zu ausschwingenden Leiterseilen).
8. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl., erforderliche Abschirmungen.
9. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen (z.B. vom Stromseil herunterfallendes Eis, Vogelkot) auftreten.

Hinweise

1. Planfeststellungsbeschluss Zentraldeponie Sankt Augustin Niederpleis

Der Plangeltungsbereich ist Teil des Planfeststellungsbeschlusses vom 26.01.1983 einschließlich seiner Änderungsgenehmigungen vom 13.07.2000 (AZ.: 52.21.1(8.14)49/80) und 15.01.2004 (AZ.: 52.21.1(8.14)49/80).

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt über der (ehemaligen) Deponie für Hausmüll, Bauschutt und Aushubmaterial. Die Planfeststellung der Zentralmülldeponie Sankt Augustin Niederpleis ist durch Beschluss vom 26.01.1983 erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gegebenheiten in dem Plan festgestellten Teil des festgesetzten Sondergebiets besondere Maßnahmen bei der Gründung und Bauausführung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie zum Schutz von Boden und Grundwasser erfordern können, die rechtzeitig vor Baubeginn mit der für die Genehmigung der Deponie und deren Rekultivierung zuständigen Behörde sowie mit dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen sind.

2. Kampfmittelfreiheit

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. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Denkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Sankt Augustin als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Schutzstreifen zur BAB

Der Plankarte ist die Grenze des Schutzstreifens bis zu einem Abstand von 100 m zur BAB zu entnehmen. Hier gelten u.a. folgende Regeln:

- In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)
 - a. dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
 - b. sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
 - c. dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.

- Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

Darüber hinaus sind bereits bei der Planung der Solaranlagen bauliche Maßnahmen zur Verhinderung einer Blendung zu berücksichtigen.

5. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

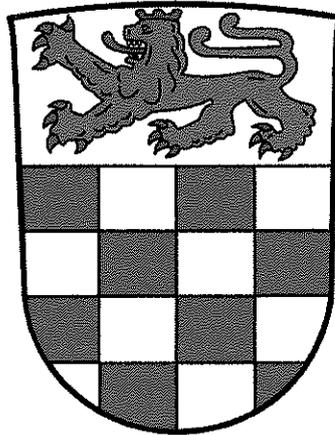
Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Buisdorf: 1 / T

6. Luftfahrt

Um die Blendwirkungen für den Luftverkehr zu minimieren, sollen die Solarmodule mit Antireflexionsbeschichtungen versehen und in einer dunklen Gehäusefarbe ausgeführt werden.

Bebauungsplan Nr. 636

Auf dem Sand – Nord



Stadt Sankt Augustin

Rhein-Sieg-Kreis

Begründung

- Entwurf -

Bearbeitet:



**INGENIEURBÜRO
VON WESCHPFENNIG**

Stadt- und Verkehrsplanung

20

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“
Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

Gliederung

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Einordnung des Planungsraumes	4
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans	4
1.3 Erfordernis der Planung	5
2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen	5
2.1 Raumordnerische Vorgaben	5
2.2 Fachplanerische Vorgaben	6
2.2.1 Straßenplanungen	6
2.2.2 Ver- und Entsorgung	6
2.2.3 Deponierecht	6
2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans	7
3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte	7
3.1 Topographie	7
3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse	7
3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit	7
3.3.1 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)	7
3.3.2 Biotoptypen	8
3.3.3 Landschaftsbild	8
4. Städtebauliche Konzeption	9
4.1 Erläuterungen zum Plankonzept	9
4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten	10
4.2.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Umweltbericht	10
5. Begründung der einzelnen Festsetzungen	12
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
5.1.4 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	13
5.1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	13
5.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	13
6. Auswirkungen der Planung	13
6.1 Erschließung	13
6.2 Oberflächenentwässerung	13
6.3 Ver- und Entsorgung	14
6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	14
7. Verfahren	14
7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit	14
7.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	14
7.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	14
7.2 Beteiligung der Behörden	14
7.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	14
7.2.2 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	15
8. Flächenverteilung	15
8.1 Flächenbilanz	15
9. Maßnahmen zur Verwirklichung	15
9.1 Bodenordnung	15
9.2 Erschließung	15

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“
Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

9.3	Finanzierung.....	15
9.4	Folgeinvestitionen	15
10.	Anlagen.....	15
10.1	Umweltbericht.....	15
10.2	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Maßnahmenplan und Integrationsplan in die Rekultivierungsplanung	15

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“
Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

1. Vorbemerkungen

1.1 Einordnung des Planungsraumes

Die Stadt Sankt Augustin gehört in der kommunalen Verwaltungsstruktur zum Rhein-Sieg-Kreis. Sie grenzt im Norden an die Städte Troisdorf und Siegburg, im Osten an die Stadt Hennef und im Süden an die Städte Königswinter und Bonn.

Das Plangebiet, auf dem die Stadt Sankt Augustin durch diesen Bebauungsplan Baurecht schaffen will, liegt im Nordosten der Stadt im Stadtteil Niederpleis auf dem Gelände der ehemaligen Zentraldeponie Sankt Augustin der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft (RSAG). Diese befindet sich wiederum südlich der Autobahn A 560 zwischen dem Autobahnkreuz Bonn/Siegburg und der Anschlussstelle Niederpleis.

Der Einbau von Abfällen in der Deponie ist abgeschlossen, sie befindet sich derzeit in der Rekultivierungsphase. Derzeit wird das als offenes Grünland angelegte Areal als Schafweide genutzt. Das Plangebiet befindet sich unterhalb einer Hochspannungsfreileitung, im Süden und Osten verlaufen im Abstand von 30 m bzw. 22 m Deponiestraßen, im Norden befindet sich in einem Abstand von ca. 40 m die Böschung zur Autobahn A 560. Im Wesen schließen sich weitere Rekultivierungsflächen an. Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 3,5 ha.

Topographisch steigt das Plangebiet von etwa 73 m ü. NN im Nordwesten auf 78 m ü. NN nach Südosten mit einer Geländeneigung von ca. 3,5 % an.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Zur Fortschreibung und Konkretisierung der Folgenutzung der Flächen des Entsorgungs- und Verwertungsparks Niederpleis wurde 2015 durch die RSAG, die Stadt Sankt Augustin und den Rhein-Sieg-Kreis ein moderiertes Verfahren durchgeführt, woraus unter Einbeziehung institutioneller, politischer und bürgerschaftlicher Akteure ein Nutzungskonzept entwickelt wurde.

Von den Beteiligten wurde zur Umsetzung der Inhalte des moderierten Verfahrens in konkrete Planungsschritte ein Memorandum unterzeichnet, welches die Einigkeit der Beteiligten in den erzielten Ergebnissen des Moderationsprozesses unterstreicht.

Im Nachnutzungskonzept, welches im moderierten Verfahren erstellt wurde, konnten Suchräume für Folgenutzungen der Deponiefläche verortet werden. Der Bereich nördlich der Straße „Auf dem Sand“ steht dementsprechend einer kurz- bis mittelfristigen Flächenentwicklung für ansiedlungswillige Betriebe des Clusters Energie und Freizeit zur Verfügung.

Auf der Fläche des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans beabsichtigt ein Vorhabenträger die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Gewinnung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie. Diese Nutzung entspricht der Zielsetzung des Nachnutzungskonzeptes.

Zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit dieses Vorhabens wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Daher wird auf der betreffenden Fläche ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen, die der Gewinnung erneuerbarer Energie dienen – Photovoltaik“ festgesetzt. Daneben ist es Ziel und Zweck der Aufstellung dieses Bebauungsplans, den Gesichtspunkten einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen. Dazu werden die ökonomischen,

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“
Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

ökologischen und sozialen Bedürfnisse und Betroffenheiten zusammengestellt und untereinander abgewogen.

Gemäß der Planungsgrundsätze in § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne unter anderem den Klimaschutz fördern. In den Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB wird dieses Ziel unter Nr. 7 f) konkretisiert. Demnach ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Nutzung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Diesen Planungsgrundsätzen und -leitlinien wird der vorliegende Bebauungsplan durch die Schaffung von Baurecht für eine Photovoltaikanlage gerecht.

Darüber hinaus ist es ein Ziel dieses Bebauungsplans, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes auch über die Nutzbarmachung von erneuerbaren Energien hinaus gemäß § 1a BauGB angemessen zu berücksichtigen und das Plangebiet in das Siedlungs- und Landschaftsgefüge zu integrieren. Hierzu gehört ein harmonisches Einfügen des Vorhabens in die umgebende Landschaft genauso wie die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Eine besondere Bedeutung unter den umweltschützenden Belangen kommt dem Bodenschutz zu. „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“¹ Durch die Nutzung eines Altstandortes wird dieser Forderung maximal entsprochen, da durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kein weiterer Flächenverbrauch stattfindet.

Insgesamt soll der Bebauungsplan „Auf dem Sand – Nord“ durch seine Festsetzungen zu einer Realisierung des Leitbildes einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beitragen. Er soll zum einen der jetzigen Generation ein angenehmes und gesundes Wohnen und Arbeiten ermöglichen und zum anderen die zur Verfügung stehenden Ressourcen für künftige Generationen erhalten.

1.3 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden „die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Wie oben beschrieben entspricht die Errichtung einer Photovoltaikanlage den vom Gesetzgeber aufgestellten Planungsgrundsätzen und -leitlinien. Daneben gilt es im Zusammenhang mit dem Vorhaben aber auch, eventuelle konkurrierende Belange angemessen zu berücksichtigen und falls möglich mit dem Vorhaben in Einklang zu bringen.

Das geeignete Instrument, um in einem partizipativen Verfahren die unterschiedlichen Belange zusammenzustellen, gegen- und untereinander abzuwägen und so eine sichere Rechtsgrundlage zur Verwirklichung des geplanten Vorhabens zu erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans. Nur so kann eine in § 1 Abs. 5 BauGB geforderte nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen

2.1 Raumordnerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne „den Zielen der Raumordnung anzupassen“, während Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB

¹ § 1a Abs. 1 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

einzustellen sind.² Für das Gebiet des Bebauungsplans „Auf dem Sand – Nord“ gelten die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms von Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, 2017), die im Regionalplan Köln – Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg (2003) präzisiert werden.

Für das Plangebiet stellt der Regionalplan „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“ als Ziele der Raumordnung dar. Diesen Zielen widerspricht die punktuelle kleinflächige Festsetzung einer Photovoltaikanlage nicht, da der von der Regionalplanung beabsichtigte Gesamtcharakter des Grünzugs und des Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Standort um eine ehemalige Deponie und damit um einen Altstandort handelt, die gemäß Ziel 10.2-1 „Halden und Deponien als Standorte für die Nutzung erneuerbarer Energien“ des LEP NRW vorzugsweise für die Erzeugung solcher Energie zu nutzen sind. Zwar ist laut Ziel 10.2-5 „Solarenergienutzung“ des LEP NRW „die Inanspruchnahme von Freiflächen für die raumbedeutsame Nutzung der Solarenergie [...] zu vermeiden“, jedoch werden als Ausnahmen

- „die Wiedernutzung von gewerblichen, bergbaulichen, verkehrlichen oder wohnungsbaulichen Brachflächen oder baulich geprägten militärischen Konversionsflächen,
- Aufschüttungen oder
- Standorte entlang von Bundesfernstraßen oder Schienenwegen mit überregionaler Bedeutung“

angeführt. In der Begründung zu diesem Ziel wird noch explizit auf Deponien abgestellt: „Aufgrund ihrer exponierten Lage können sich beispielsweise Bergehalden oder Deponien für die Nutzung von Solarenergie eignen.“ Somit vereint der gewählte Standort zwei der Anforderungen, die das LEP NRW an die Lage von Photovoltaikanlagen stellt. Es handelt sich um eine Deponie und er liegt an einer Bundesfernstraße (Autobahn).

In räumlicher Nähe des Plangebietes stellt der Regionalplan noch „Abfalldeponie“ (hierbei handelt es sich um die noch genutzte Mineralstoffdeponie sowie ein Kompostwerk) und „Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze – Ton“ dar (auch der Tonabbau wurde zwischenzeitlich eingestellt). Zu den damit einhergehenden Zielen der Raumordnung bestehen keine Konflikte.

Weitere raumordnerische Vorgaben sind für diesen Bebauungsplan nicht von Bedeutung.

2.2 Fachplanerische Vorgaben

2.2.1 Straßenplanungen

- keine -

2.2.2 Ver- und Entsorgung

- keine –

2.2.3 Deponierecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Teilbereich einer ehemaligen Deponie für Hausmüll, Bauschutt und Aushubmaterial, die sich in der Rekultivierungsphase befindet. Grundlage hierfür ist der Rekultivierungsplan und die Planung der Deponieabdichtung, die Bestandteil der entsprechenden Planfeststellung sind. Hinsichtlich der Zulässigkeit

² vgl. § 3 Nr. 3 ROG

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

baulicher Vorhaben müssen diese sowohl mit der Planfeststellung vereinbar sein als auch den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechen. Bei der daraus resultierenden Aufgabenteilung zwischen Bebauungsplan und Planfeststellung regelt der Bebauungsplan die städtebaulichen Aspekte, während die Planfeststellung maßgebend für die technische Sicherheit der rekultivierten Deponie und insbesondere der Deponieabdichtung ist. Um die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens zu begründen ist neben der Aufstellung dieses Bebauungsplans auch eine Änderung des Rekultivierungsplans und der entsprechenden Planfeststellung erforderlich. Diese wird in einem parallelen Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung von den verantwortlichen Stellen durchgeführt.

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Grünfläche dargestellt. Die in diesem Bebauungsplan getroffene Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet“ kann nicht als aus dieser Darstellung entwickelt angesehen werden. Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans geändert.

3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte

3.1 Topographie

Topographisch steigt das Plangebiet von etwa 73 m ü. NN im Nordwesten auf 78 m ü. NN nach Südosten mit einer Geländeneigung von ca. 3,5 % an. Aufgrund der flachen Geländeneigung und der topographischen Exponiertheit in Kuppenlage ist der Standort gut für die Nutzung durch Photovoltaik geeignet.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans befindet sich im Eigentum der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft (RSAG). Über privatrechtliche Verträge räumt diese dem Vorhabenträger das Recht ein, im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine Photovoltaikanlage zu errichten und zu betreiben.

3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit

Die ökologische Situation und Wertigkeit wird in diesem Teil der Begründung nur allgemein beschrieben. Für weitergehende Informationen sei auf den Umweltbericht und den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlagen 10.1 und 10.2) verwiesen.

3.3.1 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

Im aktuellen Informationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV, Stand: Januar 2020) werden für das Rekultivierungsgebiet selbst keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete dargestellt. Durch das Land Nordrhein-Westfalen wurden im näheren Umfeld die FFH-Gebiete „Tongrube Niederpleis“ (DE-5209-302) und „Sieg“ (DE-5210-303) ausgewiesen. Die Abgrenzung der in dieser Liste geführten Gebiete kann in der Internetpräsentation (<http://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>) abgerufen werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

Das Plangebiet liegt nördlich des FFH-Gebietes „Tongrube Niederpleis“ mit einem Abstand von etwa 280 m zur nördlichen Abgrenzung im Bereich der Sickerwasserreinigungsanlage. Der Abstand zum FFH-Gebiet „Sieg“ beträgt etwa 630 m.

3.3.2 Biototypen

Im Plangebiet wurde als einziger Biototyp „Mähweide, frisch bis mäßig trocken“ kartiert.

Nach der Fertigstellung des zweiten Höhenmeters des Rekultivierungsbodens wurde die Fläche des Plangebietes ab 2008 der Selbstbegrünung überlassen. Um einer Verbuschung der Fläche entgegenzuwirken, erfolgt seit 2010 eine Nutzung durch 1-2 Beweidungsgänge mit einer Schaf-Ziegen-Herde und einem Sauberkeitsschnitt. In manchen Jahren wurde statt des ersten Weidegangs eine Mahd zur Heugewinnung für die Herde durchgeführt. Aufgrund der regelmäßigen Nutzung weist das Grünland zeitweise eine kurze homogene Wuchshöhe auf und ist relativ strukturarm. Nur kleinflächig sind Bestände ausgeprägt, die etwas lichter bewachsen sind oder Feuchtigkeit anzeigen. Im Artenbestand sind trotz der regelmäßigen Nutzung viele ruderales Arten und Störungszeiger enthalten. Zeiger spezieller Standorte (mager, feucht, nass) sind nur vereinzelt und kleinflächig zu finden.

Im Umfeld der technischen Einrichtungen, die der Überwachung der Deponie dienen (Setzungspegel, Schächte der Aktiv- und Passiventgasung, Kondensatabscheider, Drainageschächte), konnten sich in Bearbeitungslücken Gehölze und Saumarten entwickeln, die das Struktur- und Habitatangebot erweitert haben. Seit einigen Jahren wird dieser Aufwuchs in unregelmäßigen Abständen manuell entfernt. Da die letzte Pflege in 2017 durchgeführt wurde, war zum Kartierungszeitpunkt die Struktur ähnlich der des umgebenden Grünlandes. Nach längeren Pflegepausen dominieren hier Gehölze, Hochstauden und hochwüchsige Gräser.

Da auf Anforderung der Bezirksregierung Köln, Obere Abfallwirtschaftsbehörde diese Pflegearbeiten zukünftig regelmäßig mindestens einmal im Jahr durchzuführen sind, wird sich der Vegetationsbestand im Bereich der Schächte dauerhaft dem des Grünlandes angleichen.

Mit dieser Instandhaltungsmaßnahme geht eine deutliche Reduzierung des Strukturangebots einher, die u. a. zu einer Reduzierung der Schwarzkehlchen-Habitate geführt hat. Diese Lebensraumverschlechterung sollte im Rahmen des geplanten Vorhabens durch die Neukonzeption und zügige Umsetzung der Deponierekultivierung entgegengewirkt werden. Als Direktmaßnahme ist schon bei der nächsten Grünlandnutzung im Mai 2020 eine Aussparung randlicher Flächen sinnvoll.

Der bestehende Biototyp ist im Bereich des Plangebietes mit *mittel* zu bewerten.

3.3.3 Landschaftsbild

Aufgrund der Kuppenlage wird das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes von den angrenzenden Verkehrswegen (Deponiestraßen) in den Betriebszeiten stark und durch die Autobahn A 560 ständig beeinträchtigt. Der hier herrschende Verkehr mit hohem Lkw-Anteil führt zu erheblichen Lärmbelastungen und Stoffeinträgen.

Das Plangebiet wird optisch von einer im nördlich Teil verlaufenden Hochspannungstrasse mit drei Leitungen bestimmt, die von drei Mastenreihen getragen werden. Gegenüber diesem dominanten Element sind die visuellen Störungen durch die Zaunanlagen weniger auffällig. Von den südlich liegenden Anlagen wie Sondergebiet, Erfassung, Sickerwasserbehandlungsanlage, Mineralstoffdeponie und Kompostwerk sind von dem leicht nach Norden abfallenden Deponiebereich die höheren Gebäude und Geländekuppen gut zu sehen und beeinträchtigen für diesen Standorte das Landschaftsbild.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

Die großflächige, recht homogene Grünlandfläche bieten dem Betrachter keine raumgliedernden natürlichen Strukturen zur Orientierung an. Nur der Wald im Süden nimmt den Fernblick kulissenartig auf.

Vom Plangebiet bestehen weitreichende Aussichtsmöglichkeiten auf die Stadt Siegburg mit der Benediktinerabtei auf dem Michaelsberg. Im Nordosten blickt man auf den Anstieg zu den Bergischen Hochflächen. Vom Michaelsberg wiederum bestehen gute Sichtbeziehungen zum Deponiegelände.

Diese großräumigen Sichtbeziehungen werden von den visuellen Störungselementen - Hochspannungstrasse, Autobahn, Gewerbeansiedlungen - sehr stark beeinträchtigt und der Erlebniswert durch die ständige Lärmkulisse stark herabgesetzt.

Die Wertigkeit des Landschaftsbildes ist im Bereich des Plangebietes als gering einzustufen.

4. Städtebauliche Konzeption

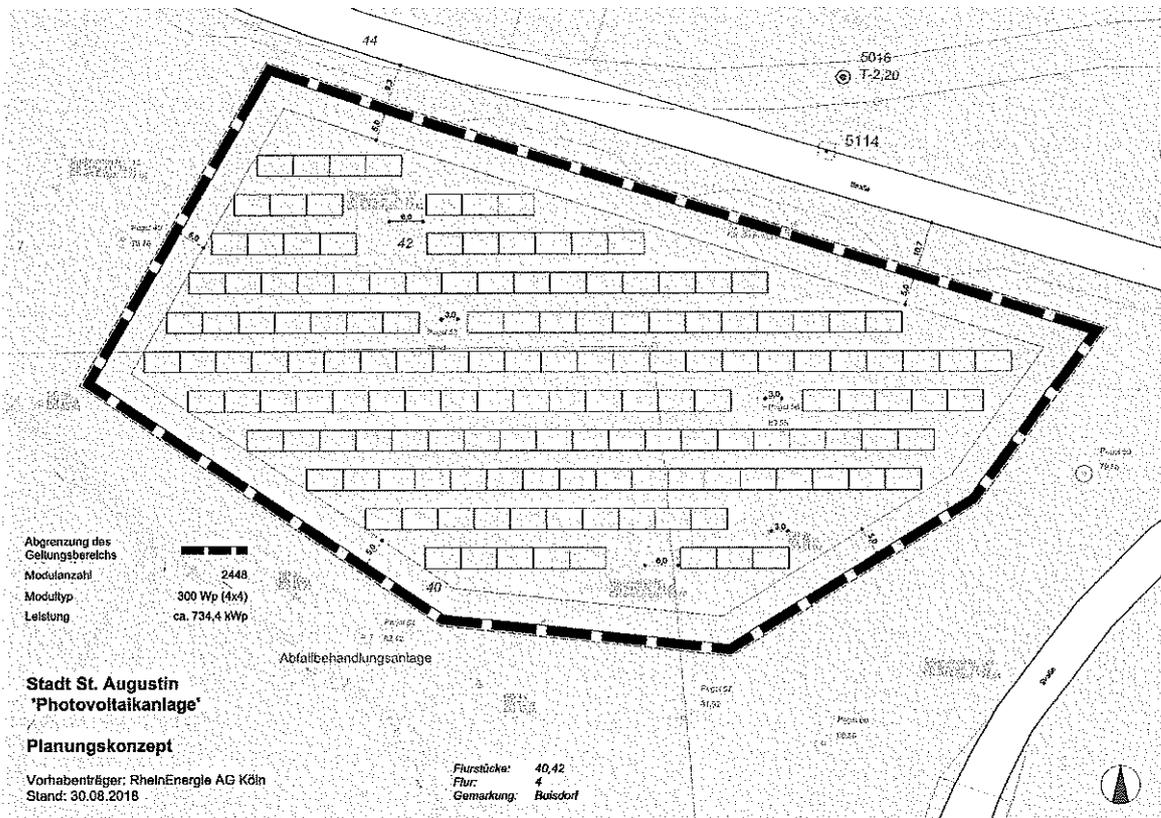
4.1 Erläuterungen zum Plankonzept

Auf dem Areal, das durch diesen Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt wird, beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung einer Photovoltaikanlage, bestehend aus mehreren Modulreihen hintereinander. Die Fläche soll zum Schutz der Solarmodule durch einen Zaun begrenzt werden. Um die vorhandenen Gasbrunnen dürfen im Abstand von 2,00 m keine baulichen Anlagen errichtet werden, um die Setzungspegel ist ein Abstand von 0,50 m freizuhalten.

Ursprünglich war die Errichtung der Solaranlage auf einem südlich der Straße „Auf dem Sand“ gelegenen Areal geplant, für das der Investor bereits eine konkrete Planung incl. Vorhabenbeschreibung ausgearbeitet hatte. Im Rahmen der Beteiligung der Bezirksregierung Köln am Bauleitplanverfahren wurde das Vorhaben jedoch unter die Hochspannungstrasse verschoben, da auf diese Weise der Eingriff in die Landschaft weiter minimiert werden kann. Da für den neuen Standort noch keine konkrete Planung des Investors vorliegt, wird die folgende Karte aus der Vorhabenbeschreibung in diese Begründung übernommen.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis



Planungskonzept des Investors auf dem alten Standort südlich der Straße „Auf dem Sand“

Die verkehrliche Anbindung soll an die Deponiestraße an der südöstlichen Spitze des Plangebietes erfolgen.

Die nicht überbaubaren Flächen sollen entsprechend den Maßnahmenvorschlägen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 10.2) ökologisch aufgewertet werden, um den Eingriff in Natur und Landschaft an Ort und Stelle teilweise zu kompensieren.

4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten

4.2.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Umweltbericht

Mit dem **landschaftspflegerischen Fachbeitrag** mit integrierter Artenschutzprüfung und FFH-Vorprüfung wird der Stadt Sankt Augustin zusätzlich zum eigentlichen Bebauungsplanentwurf eine umfangreiche Beschlussgrundlage für die Abwägung der einzelnen Interessen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans vermittelt.

Die Erarbeitung dieses Fachbeitrags unterliegt einer ständigen Rückkopplung mit der städtebaulichen Planung des Plangebiets. Auf der Grundlage der ersten Planentwürfe wurden die zu erwartenden Eingriffe in den Bestand ermittelt und Vorschläge für die Festsetzungen des Bebauungsplans unterbreitet, durch die diese Eingriffe minimiert werden können bzw. ein Ausgleich am Ort des Eingriffs oder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erreicht werden kann. Bei der Ermittlung der konkreten Festsetzungen fanden die Vorschläge Berücksichtigung.

Auf der Basis dieser Festsetzungen wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wiederum eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt, die den Bedarf an planexternen Ausgleichsflächen darstellt. Diese Bilanzierung ergibt, dass die durch die

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

Planung ermöglichten Eingriffe zu rd. 80 % gebietsintern ausgeglichen werden können. Der externe Ausgleichsbedarf soll durch ein anerkanntes Ökokonto gedeckt werden.

Die vorliegende FFH-Verträglichkeitsprüfung Stufe I (**FFH-Vorprüfung**) zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ in St. Augustin hat ergeben, dass nach Auswertung der Bestandserhebungen für Biotoptypen und Fauna, der in der Rekultivierung der Zentraldeponie geplanten Biotope, der schutzgebietsrelevanten Daten und mehrerer Ortsbegehungen bei Übernahme der abgeleiteten Landschaftspflegerischen Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Realisierung im Rahmen der Baumaßnahmen nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Meldegebiet FFH-Gebiet DE-5209-302 „Tongrube Niederpleis“, insbesondere für schutzrelevante Arten und deren Lebensräume verbunden ist.

Es sind keine Kumulationswirkungen mit dem Neubau der Vergärungs- und Kompostierungsanlage am Standort Sankt Augustin und dem bereits bestehenden Sozial- und Verwaltungsgebäudes und der Nutzung einer angrenzenden bituminös befestigten Deponiefläche Sankt Augustin zu erwarten.

Das Vorhaben weist eine begrenzte Eingriffsfläche mit kleinräumiger bau-, anlage- und betriebsbedingter Wirkungszone deutlich außerhalb des FFH-Gebietes „Tongrube Niederpleis“ auf. Die für das FFH-Gebiet relevanten Amphibien- und Reptilienarten (Gelbbauchunke, Kammmolch, Zauneidechse) konnten bisher im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Da bisher keine Laich- und Aufenthaltsgewässer auf der Rekultivierungsfläche vorgesehen sind, fehlen zudem Anlockeffekte für aquatische Lebensphasen, die eine Besiedlung begünstigen könnten.

Zudem liegt das Plangebiet nicht im geplanten und zukünftig zu entwickelnden Hauptkorridor des Biotopverbundkonzeptes „Tongrube Niederpleis - Zentraldeponie - Kirchenberg - Siegaue“. Auch der interne Biotopverbund auf der Zentraldeponie wird aufgrund der formulierten landschaftspflegerischen Maßnahmen nicht in seiner Funktionsfähigkeit behindert.

Unter Berücksichtigung der geplanten großflächigen Neuplanung zur Rekultivierung der Zentraldeponie speziell für die FFH-relevanten Arten ist die Verträglichkeit mit den gebietsspezifischen Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Tongrube Niederpleis“ vollständig gegeben.

Auf eine vertiefte FFH-Verträglichkeitsprüfung (Stufe II) kann daher, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden den Ergebnissen in ihren Prüfungen folgen, verzichtet werden.

Für die **Artenschutzprüfung** wurden die planungsrelevanten Tierarten ausgewählt, die von den geplanten Bauvorhaben direkt oder randlich betroffen sein können. Auf Grundlage der zusammengestellten Daten, der Projektbeschreibung und bei Einhaltung des artenschutzfachlichen Maßnahmenkatalogs sowie der ökologischen Baubegleitung ist davon auszugehen, dass durch die ermöglichten Baumaßnahmen:

1. Eine Besiedlung der Bauflächen durch Amphibien und Reptilien oder durch Brüter des Offenlandes weitestgehend verhindert wird.
2. Keine planungsrelevanten Arten verletzt oder getötet sowie keine ihrer Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
3. Keine streng geschützten Arten und keine europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden, sodass sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

4. Keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten beschädigt oder zerstört werden, ohne dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist.
5. Für die im Planungsraum betroffenen Populationen auch langfristig keine Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes entsteht.

Unter Einbeziehung der dargelegten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen und einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung mit angepasstem Risikomanagement werden durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“, Sankt Augustin keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ausgelöst. Es ist kein Ausnahmeverfahren erforderlich.

Im **Umweltbericht** werden die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Die Ergebnisse decken sich mit denen des landschaftspflegerischen Begleitplans.

5. Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Anlagen, die der Gewinnung erneuerbarer Energie dienen – Photovoltaik“ festgesetzt.

Da die angestrebte bauliche Nutzung durch keinen anderen Gebietstyp der BauNVO abgebildet werden kann, wurde als Art der baulichen Nutzung das Sonstige Sondergebiet gewählt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen von 3,00 m erfolgt mit dem Zweck, den durch das Vorhaben bedingten Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Bezugsmaß ist die Geländehöhe zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans, wiedergegeben durch die in der Plankarte dargestellten Isohypsen mit Höhen über NN.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich in den Freihaltbereichen der Hochspannungsmasten (M 1) sowie in einem Bereich, in dem aufgrund tief hängender Hochspannungsleitungen die Errichtung von Photovoltaikanlagen nicht möglich ist (M 2). Weiterhin werden zwei 5 m breite Biotop-Vernetzungsachsen freigehalten sowie eine Fläche am nördlichen Plangebietsrand (M 3), die dazu dient, dass der Schattenwurf der Photovoltaikmodule nicht über den Rand des räumlichen Geltungsbereichs hinausragt. Weiterhin dienen nicht überbaubare Grundstücksflächen der Freihaltung der Gasbrunnen und Setzungspegel vor Überbauung sowie der Eingrünung der Anlage.

Vorwiegend auf den nicht überbaubaren Flächen sollen die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeführt werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“
Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

5.1.4 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen mit den im Plangebiet bestehenden Hochspannungsmasten werden als Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität – Hochspannungsmast festgesetzt.

5.1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im gesamten räumlichen Geltungsbereich festgesetzt. Daher ist auch der gesamte Geltungsbereich mit dem entsprechenden Planzeichen umrandet. Die Maßnahmen dienen der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben (V 1 – V 9), dem Artenschutz (AS 1 – AS 4) sowie dem weitgehenden Ausgleich an Ort und Stelle (M 1 – M 5).

Zum Ausgleich sind *insbesondere* die nachstehenden Maßnahmen vorgesehen. Zur detaillierteren Begründung aller Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich wird an dieser Stelle auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 10.2) verwiesen.

- Anlage und Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese magerer Ausprägung mit Strauchgruppen, artenreichen Krautsäumen sowie Hochstauden- und Ruderalfluren (M 1)
- Anlage und Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandes magerer Ausprägung auf den Photovoltaikflächen (M 2)
- Anlage und Entwicklung artenreicher Krautsäume in magerer Ausprägung mit Stein- und Totholzhaufen und einzelnen Strauchgruppen sowie Hochstauden- und Ruderalfluren (M 3)
- Anlage und Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Zittergras-Glatthaferwiese in sehr magerer Ausprägung mit artenreichen Krautflächen, Hochstauden- und Ruderalfluren, Stein- und Totholzhaufen und einzelnen Strauchgruppen (M 4)

5.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bei den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen handelt es sich teilweise um Verweise auf Bestimmungen, die zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind. Hierzu zählen vor allem die Bestimmungen der Planfeststellung zur Deponie und die daraus resultierenden Anforderungen an die Gründung.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt über die Deponiestraße. Die Herstellung gesonderter Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

6.2 Oberflächenentwässerung

Der Boden wird durch die geplante Maßnahme nur in vernachlässigbarem Umfang versiegelt. Daher sind auch keine gesonderten Anlagen zur Oberflächenentwässerung erforderlich.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“
Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

6.3 Ver- und Entsorgung

Für die Anbindung der Photovoltaikanlage an das Stromnetz ist eine Leitungsverlegung von der südlich gelegenen Abfallbehandlungsanlage zum Plangebiet erforderlich. Diese soll entlang der Deponiestraßen erfolgen. Zusätzlich ist die Errichtung einer Kompaktrafostation erforderlich, die auf dem Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans erfolgen soll.

6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sei an dieser Stelle auf die entsprechenden Abschnitte des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Anlage 10.2, Nr. 11) verwiesen.

Die quantitative Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Berücksichtigung anrechenbarer Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen wurden in Anlehnung an das Biotopwertverfahren von LUDWIG (1991a, 1991b) vorgenommen. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die Planung bedingten Eingriffe zu etwa 80 % von den landschaftspflegerischen Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden können.

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffs in das Biotoppotenzial soll das Guthaben auf einem anerkannten Ökokonto herangezogen werden.

7. Verfahren

7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

7.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

7.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird nach der Offenlegung ergänzt.

7.2 Beteiligung der Behörden

7.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden zahlreiche Verweise auf weiterführende Regelungen gegeben, die mehrheitlich unter der Rubrik „Hinweise“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Eingang in die eigentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gefunden haben Leitungsrechte zugunsten von Amprion und DB (aufgrund der durch das Plangebiet verlaufenden Freileitungen) sowie Baugrenzen um Gasbrunnen und Setzungspegel, um dort Sicherheitsabstände einzuhalten.

Weiterhin haben Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises sowie der Bezirksregierung Köln zu einigen Änderungen und Ergänzungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags geführt, die sich zum Teil auch in den landschaftspflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplans niederschlagen.

Zu den Abwägungen und Änderungen des Bebauungsplanentwurfs im Detail sei auf die entsprechende Beschlüsse des Stadtrates Sankt Augustin verwiesen.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“
Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

7.2.2 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Wird nach der Offenlegung ergänzt.

8. Flächenverteilung

8.1 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes „Auf dem Sand – Nord“ beträgt 35.041 m². Sie wird fast vollständig (34.741 m²) mit der Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet“, Zweckbestimmung „Anlagen, die der Gewinnung erneuerbarer Energie dienen – Photovoltaik“ überplant. Diese gliedern sich auf in 20.008 m² überbaubare Grundstücksflächen und 14.733 m² nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Die restlichen 300 m² dienen der Festsetzung der vorhandenen Hochspannungsmasten als „Versorgungsflächen“.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich. Das Gelände verbleibt im Eigentum der RSAG, in einer privatrechtlichen Vereinbarung wird dem Vorhabenträger die Erlaubnis zur Errichtung und zum Betrieb der Anlage erteilt.

9.2 Erschließung

Zur Erschließung des Plangebietes ist lediglich die Heranführung einer Stromleitung erforderlich (vgl. Nr. 6.3).

9.3 Finanzierung

Die Maßnahmen zur Verwirklichung werden durch den Vorhabenträger finanziert und erfolgen kostenneutral für die Stadt Sankt Augustin.

9.4 Folgeinvestitionen

Folgeinvestitionen durch die Ausweisung dieses Baugebietes sind nicht erforderlich.

10. Anlagen

10.1 Umweltbericht

10.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Maßnahmenplan und Integrationsplan in die Rekultivierungsplanung

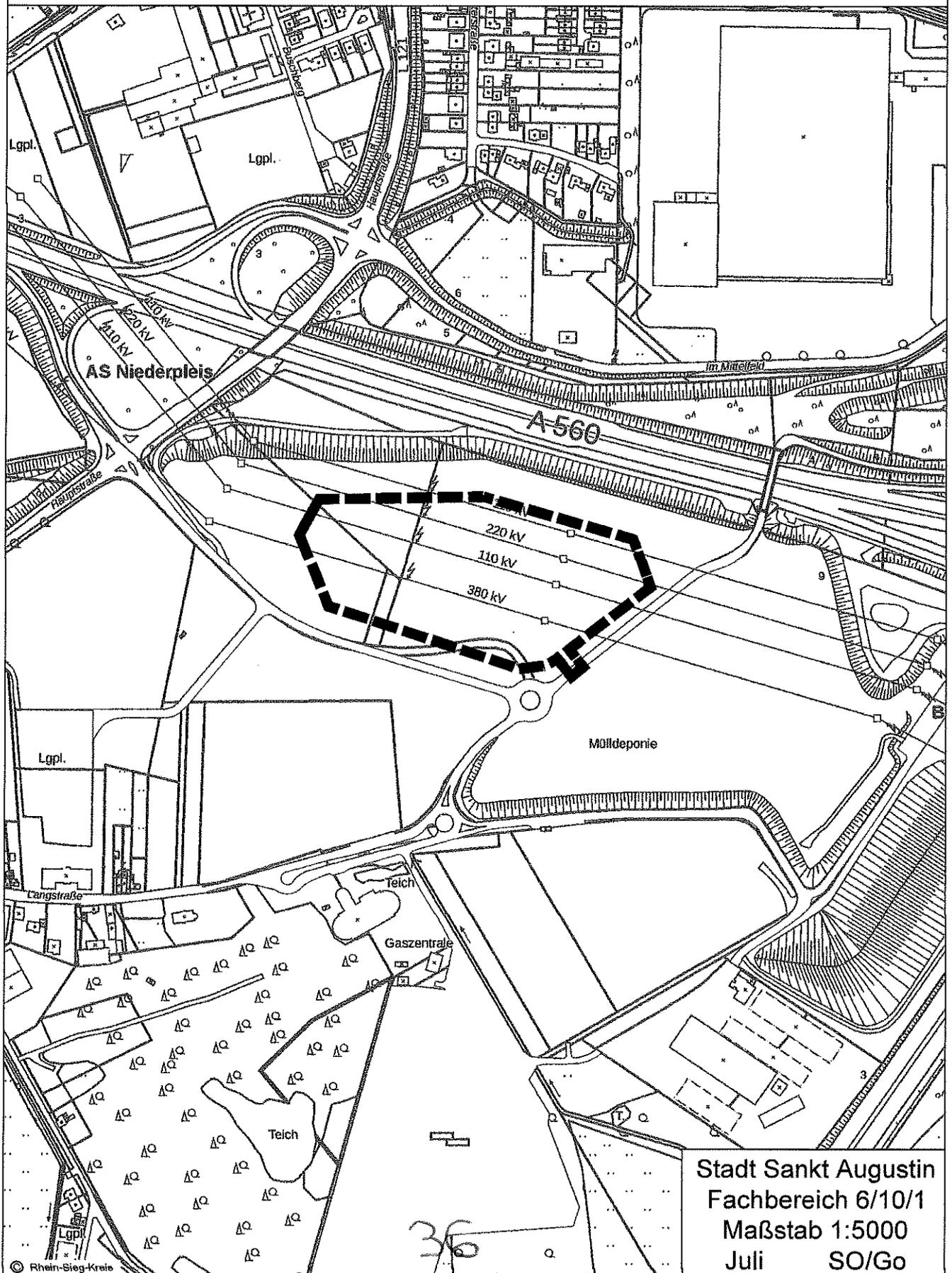
TOP 8 ö.T., DS 21/0136

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes; Beratung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden

Die **Anlage 5 „Umweltbericht“** ist sehr umfangreich. Auf eine Versendung wird verzichtet. Die Anlage kann im Ratsinformationssystem eingesehen werden.

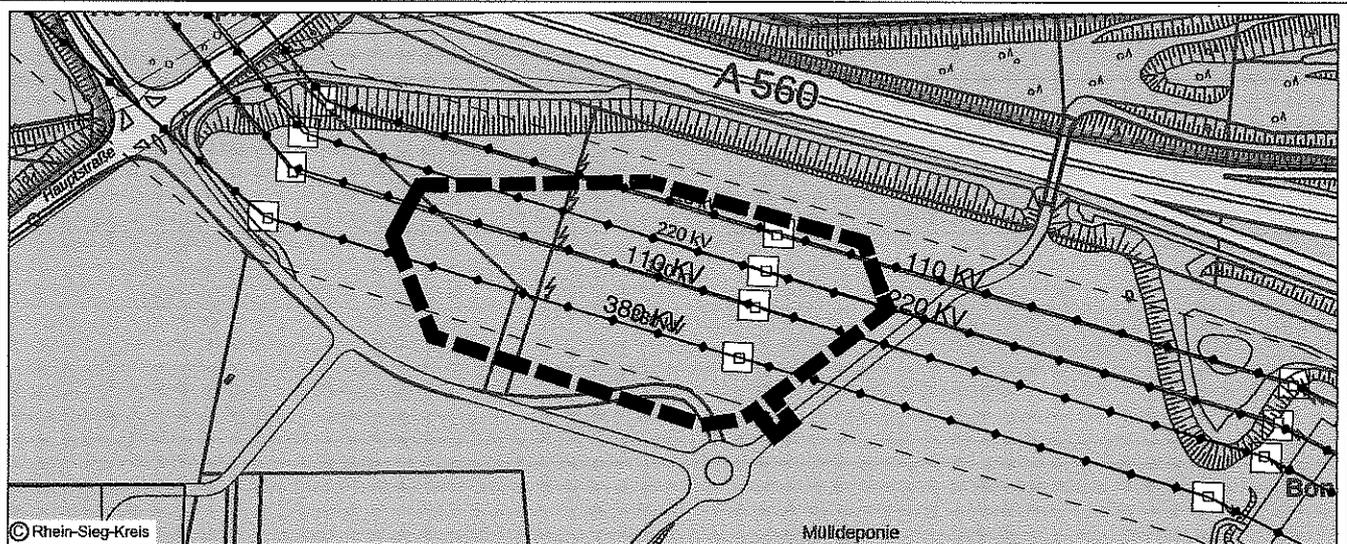
Außerdem erhält jede Fraktion eine Papieraufbereitung. Sollten weitere Papieraufbereitungen benötigt werden, können diese bei der Geschäftsführerin des Ausschusses, Frau Fiegen, bestellt werden.

GELTUNGSBEREICHSPPLAN 14. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG SANKT AUGUSTIN - BUISDORF



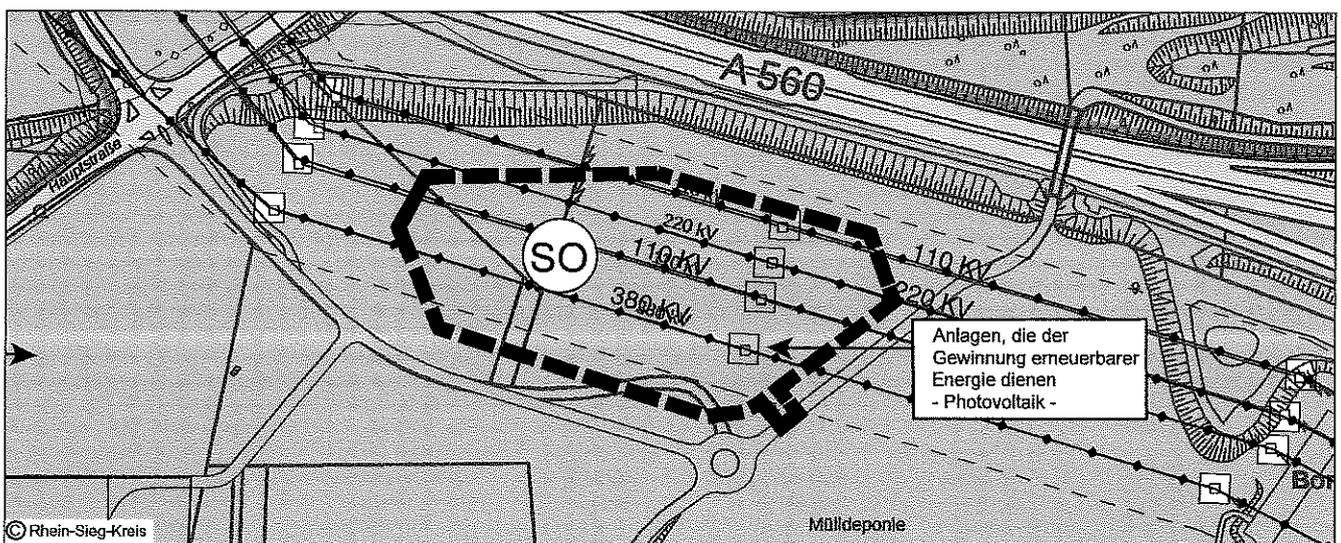
Stadt Sankt Augustin
Fachbereich 6/10/1
Maßstab 1:5000
Juli SO/Go

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT SANKT AUGUSTIN



alte Darstellung

Maßstab 1:5.000



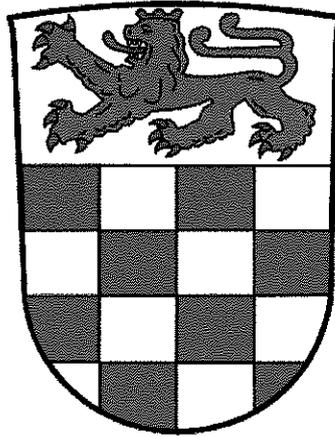
neue Darstellung

Maßstab 1:5.000



Flächennutzungsplan

14. Änderung



Stadt Sankt Augustin

Rhein-Sieg-Kreis

Begründung

- Entwurf -

Bearbeitet:



**INGENIEURBÜRO
VON WESCHPFENNIG**
Stadt- und Verkehrsplanung

Begründung zum Flächennutzungsplan14. Änderung des Flächennutzungsplanes
Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis**Gliederung**

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Einordnung des Planungsraumes	3
1.2 Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	3
1.3 Erfordernis der Planung	4
2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen	4
2.1 Raumordnerische Vorgaben	4
2.2 Fachplanerische Vorgaben	5
2.2.1 Straßenplanungen	5
2.2.2 Ver- und Entsorgung	5
2.2.3 Deponierecht	5
3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte	6
3.1 Topographie	6
3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse	6
3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit	6
3.3.1 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)	6
3.3.2 Biotoptypen	6
3.3.3 Landschaftsbild	7
4. Städtebauliche Konzeption	8
4.1 Erläuterungen zum Plankonzept	8
4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten	8
4.2.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Umweltbericht	8
5. Begründung der einzelnen Darstellungen	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
6. Flächenverteilung	9
6.1 Flächenbilanz	9

Begründung zum Flächennutzungsplan

14. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

1. Vorbemerkungen

1.1 Einordnung des Planungsraumes

Die Stadt Sankt Augustin gehört in der kommunalen Verwaltungsstruktur zum Rhein-Sieg-Kreis. Sie grenzt im Norden an die Städte Troisdorf und Siegburg, im Osten an die Stadt Hennef und im Süden an die Städte Königswinter und Bonn.

Das Plangebiet, auf dem die Stadt Sankt Augustin durch diese Änderung des Flächennutzungsplans die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung schaffen will, liegt im Nordosten der Stadt im Stadtteil Niederpleis auf dem Gelände der ehemaligen Zentraldeponie Sankt Augustin der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft (RSAG). Diese befindet sich wiederum südlich der Autobahn A 560 zwischen dem Autobahnkreuz Bonn/Siegburg und der Anschlussstelle Niederpleis.

Der Einbau von Abfällen in der Deponie ist abgeschlossen, sie befindet sich derzeit in der Rekultivierungsphase. Derzeit wird das als offenes Grünland angelegte Areal als Schafweide genutzt. Das Plangebiet befindet sich unterhalb einer Hochspannungsfreileitung, im Süden und Osten verlaufen im Abstand von 30 m bzw. 22 m Deponiestraßen, im Norden befindet sich in einem Abstand von ca. 40 m die Böschung zur Autobahn A 560. Im Wesen schließen sich weitere Rekultivierungsflächen an. Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 3,5 ha.

Topographisch steigt das Plangebiet von etwa 73 m ü. NN im Nordwesten auf 78 m ü. NN nach Südosten mit einer Geländeneigung von ca. 3,5 % an.

1.2 Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Zur Fortschreibung und Konkretisierung der Folgenutzung der Flächen des Entsorgungs- und Wertungsparks Niederpleis wurde 2015 durch die RSAG, die Stadt Sankt Augustin und den Rhein-Sieg-Kreis ein moderiertes Verfahren durchgeführt, woraus unter Einbeziehung institutioneller, politischer und bürgerschaftlicher Akteure ein Nutzungskonzept entwickelt wurde.

Von den Beteiligten wurde zur Umsetzung der Inhalte des moderierten Verfahrens in konkrete Planungsschritte ein Memorandum unterzeichnet, welches die Einigkeit der Beteiligten in den erzielten Ergebnissen des Moderationsprozesses unterstreicht.

Im Nachnutzungskonzept, welches im moderierten Verfahren erstellt und dem Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss am 08.05.2018 vorgestellt wurde, konnten Suchräume für Folgenutzungen der Deponiefläche verortet werden. Der Bereich nördlich der Straße „Auf dem Sand“ steht dementsprechend einer kurz- bis mittelfristigen Flächenentwicklung für ansiedlungswillige Betriebe des Clusters Energie und Freizeit zur Verfügung. Im räumlichen Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung soll in Weiterentwicklung des Nachnutzungskonzeptes eine Fläche für die Gewinnung erneuerbarer Energien durch eine Photovoltaikanlage ausgewiesen werden.

Zur vorbereitenden Bauleitplanung für diese Nutzungsabsicht wird die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Daher wird dort eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen, die der Gewinnung erneuerbarer Energie dienen – Photovoltaik“ dargestellt. Daneben ist es Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung, den Gesichtspunkten einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen. Dazu werden die ökonomischen, ökologischen und sozialen Bedürfnisse und Betroffenheiten zusammengestellt und untereinander abgewogen.

Begründung zum Flächennutzungsplan

14. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

Gemäß der Planungsgrundsätze in § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne unter anderem den Klimaschutz fördern. In den Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB wird dieses Ziel unter Nr. 7 f) konkretisiert. Demnach ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Nutzung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Diesen Planungsgrundsätzen und -leitlinien wird die vorliegende Flächennutzungsplanänderung durch die Schaffung von Baurecht für eine Photovoltaikanlage gerecht.

Darüber hinaus ist es ein Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes auch über die Nutzbarmachung von erneuerbaren Energien hinaus gemäß § 1a BauGB angemessen zu berücksichtigen. Eine besondere Bedeutung unter den umweltschützenden Belangen kommt dem Bodenschutz zu. „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“¹ Durch die Nutzung eines Altstandortes wird dieser Forderung maximal entsprochen, da durch die Flächenbereitstellung entsprechend dieser Flächennutzungsplanänderung kein weiterer Flächenverbrauch stattfindet.

Insgesamt soll die 14. Änderung des Flächennutzungsplans durch ihre Darstellungen zu einer Realisierung des Leitbildes einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beitragen. Sie soll zum einen der jetzigen Generation ein angenehmes und gesundes Wohnen und Arbeiten ermöglichen und zum anderen die zur Verfügung stehenden Ressourcen für künftige Generationen erhalten.

1.3 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden „die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Wie oben beschrieben entspricht die Bereitstellung von Flächen für erneuerbare Energien den vom Gesetzgeber aufgestellten Planungsgrundsätzen und -leitlinien. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin ist das Plangebiet hingegen als Grünfläche dargestellt.

Da bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung evtl. konkurrierende Belange ermittelt und angemessen in die Abwägung eingestellt werden müssen, sind die verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Weil also die Aufstellung eines Bebauungsplans mit den genannten Zielsetzungen als nicht aus der Flächendarstellung „Grünflächen“ entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan entsprechend der genannten städtebaulichen Entwicklungsabsicht zu ändern. Nur durch eine konsistente Fortentwicklung des vom Gesetzgeber geforderten mehrstufigen Planungssystems kann eine in § 1 Abs. 5 BauGB geforderte nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen

2.1 Raumordnerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne „den Zielen der Raumordnung anzupassen“, während Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen sind.² Für das Gebiet der vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung

¹ § 1a Abs. 1 BauGB

² vgl. § 3 Nr. 3 ROG

Begründung zum Flächennutzungsplan

14. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

gelten die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms von Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, 2017), die im Regionalplan Köln – Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg (2003) präzisiert werden.

Für das Plangebiet stellt der Regionalplan „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“ als Ziele der Raumordnung dar. Diesen Zielen widerspricht die punktuelle kleinflächige Darstellung zur Gewinnung von erneuerbaren Energien nicht, da der von der Regionalplanung beabsichtigte Gesamtcharakter des Grünzugs und des Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Standort um eine ehemalige Deponie und damit um einen Altstandort handelt, die gemäß Ziel 10.2-1 „Halden und Deponien als Standorte für die Nutzung erneuerbarer Energien“ des LEP NRW vorzugsweise für die Erzeugung solcher Energie zu nutzen sind. Zwar ist laut Ziel 10.2-5 „Solarenergienutzung“ des LEP NRW „die Inanspruchnahme von Freiflächen für die raumbedeutsame Nutzung der Solarenergie [...] zu vermeiden“, jedoch werden als Ausnahmen

- „die Wiedernutzung von gewerblichen, bergbaulichen, verkehrlichen oder wohnungsbaulichen Brachflächen oder baulich geprägten militärischen Konversionsflächen,
- Aufschüttungen oder
- Standorte entlang von Bundesfernstraßen oder Schienenwegen mit überregionaler Bedeutung“

angeführt. In der Begründung zu diesem Ziel wird noch explizit auf Deponien abgestellt: „Aufgrund ihrer exponierten Lage können sich beispielsweise Bergehalden oder Deponien für die Nutzung von Solarenergie eignen.“ Somit vereint der gewählte Standort zwei der Anforderungen, die das LEP NRW an die Lage von Photovoltaikanlagen stellt. Es handelt sich um eine Deponie und er liegt an einer Bundesfernstraße (Autobahn).

In räumlicher Nähe des Plangebietes stellt der Regionalplan noch „Abfalldéponie“ (hierbei handelt es sich um die noch genutzte Mineralstoffdeponie sowie ein Kompostwerk) und „Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze – Ton“ dar (auch der Tonabbau wurde zwischenzeitlich eingestellt). Zu den damit einhergehenden Zielen der Raumordnung bestehen keine Konflikte.

Weitere raumordnerische Vorgaben sind für diese Flächennutzungsplanänderung nicht von Bedeutung.

2.2 Fachplanerische Vorgaben

2.2.1 Straßenplanungen

- keine -

2.2.2 Ver- und Entsorgung

- keine –

2.2.3 Deponierecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Teilbereich einer ehemaligen Deponie für Hausmüll, Bauschutt und Aushubmaterial, die sich in der Rekultivierungsphase befindet. Grundlage hierfür ist der Rekultivierungsplan und die Planung der Deponieabdichtung, die Bestandteil der entsprechenden Planfeststellung sind. Hinsichtlich der Zulässigkeit baulicher Vorhaben müssen diese sowohl mit der Planfeststellung vereinbar sein als auch

Begründung zum Flächennutzungsplan

14. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

den Festsetzungen des aus diesem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplans entsprechen. Bei der daraus resultierenden Aufgabenteilung zwischen Bauleitplanung und Planfeststellung regeln die Bauleitpläne die städtebaulichen Aspekte, während die Planfeststellung maßgebend für die technische Sicherheit der rekultivierten Deponie und insbesondere der Deponieabdichtung ist.

3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte

3.1 Topographie

Topographisch steigt das Plangebiet von etwa 73 m ü. NN im Nordwesten auf 78 m ü. NN nach Südosten mit einer Geländeneigung von ca. 3,5 % an. Aufgrund der flachen Geländeneigung und der topographischen Exponiertheit in Kuppenlage ist der Standort gut für die Nutzung durch Photovoltaik geeignet.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs dieser Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Eigentum der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft (RSAG). Über privatrechtliche Verträge räumt diese zukünftigen Vorhabenträgern das Recht ein, ihre jeweiligen Anlagen zu errichten und zu betreiben.

3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit

Die ökologische Situation und Wertigkeit wird an dieser Stelle nur allgemein beschrieben. Für weitergehende Informationen sei auf den Umweltbericht und den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ verwiesen.

3.3.1 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

Im aktuellen Informationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV, Stand: Januar 2020) werden für das Rekultivierungsgebiet selbst keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete dargestellt. Durch das Land Nordrhein-Westfalen wurden im näheren Umfeld die FFH-Gebiete „Tongrube Niederpleis“ (DE-5209-302) und „Sieg“ (DE-5210-303) ausgewiesen. Die Abgrenzung der in dieser Liste geführten Gebiete kann in der Internetpräsentation (<http://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>) abgerufen werden.

Das Plangebiet liegt nördlich des FFH-Gebietes „Tongrube Niederpleis“ mit einem Abstand von etwa 280 m zur nördlichen Abgrenzung im Bereich der Sickerwasserreinigungsanlage. Der Abstand zum FFH-Gebiet „Sieg“ beträgt etwa 630 m.

3.3.2 Biotoptypen

Im Plangebiet wurde als einziger Biotoptyp „Mähweide, frisch bis mäßig trocken“ kartiert.

Nach der Fertigstellung des zweiten Höhenmeters des Rekultivierungsbodens wurde die Fläche des Plangebietes ab 2008 der Selbstbegrünung überlassen. Um einer Verbuschung der Fläche entgegenzuwirken, erfolgt seit 2010 eine Nutzung durch 1-2 Beweidungsgänge mit einer Schaf-Ziegen-Herde und einem Sauberkeitsschnitt. In manchen Jahren wurde statt des ersten Weidegangs eine Mahd zur Heugewinnung für die Herde durchgeführt. Aufgrund der regelmäßigen Nutzung weist das Grünland zeitweise eine kurze homogene

Begründung zum Flächennutzungsplan

14. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

Wuchshöhe auf und ist relativ strukturarm. Nur kleinflächig sind Bestände ausgeprägt, die etwas lichter bewachsen sind oder Feuchtigkeit anzeigen. Im Artenbestand sind trotz der regelmäßigen Nutzung viele ruderales Arten und Störungszeiger enthalten. Zeiger spezieller Standorte (mager, feucht, nass) sind nur vereinzelt und kleinflächig zu finden.

Im Umfeld der technischen Einrichtungen, die der Überwachung der Deponie dienen (Setzungspegel, Schächte der Aktiv- und Passiventgasung, Kondensatabscheider, Drainageschächte), konnten sich in Bearbeitungslücken Gehölze und Saumarten entwickeln, die das Struktur- und Habitatangebot erweitert haben. Seit einigen Jahren wird dieser Aufwuchs in unregelmäßigen Abständen manuell entfernt. Da die letzte Pflege in 2017 durchgeführt wurde, war zum Kartierungszeitpunkt die Struktur ähnlich der des umgebenden Grünlandes. Nach längeren Pflegepausen dominieren hier Gehölze, Hochstauden und hochwüchsige Gräser.

Da auf Anforderung der Bezirksregierung Köln, Obere Abfallwirtschaftsbehörde diese Pflegearbeiten zukünftig regelmäßig mindestens einmal im Jahr durchzuführen sind, wird sich der Vegetationsbestand im Bereich der Schächte dauerhaft dem des Grünlandes angleichen.

Mit dieser Instandhaltungsmaßnahme geht eine deutliche Reduzierung des Strukturangebots einher, die u. a. zu einer Reduzierung der Schwarzkehlchen-Habitate geführt hat. Diese Lebensraumverschlechterung sollte im Rahmen des geplanten Vorhabens durch die Neukonzeption und zügige Umsetzung der Deponierekultivierung entgegengewirkt werden. Als Direktmaßnahme ist schon bei der nächsten Grünlandnutzung im Mai 2020 eine Aussparung randlicher Flächen sinnvoll.

Der bestehende Biotoptyp ist im Bereich des Plangebietes mit *mittel* zu bewerten.

3.3.3 Landschaftsbild

Aufgrund der Kuppenlage wird das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes von den angrenzenden Verkehrswegen (Deponiestraßen) in den Betriebszeiten stark und durch die Autobahn A 560 ständig beeinträchtigt. Der hier herrschende Verkehr mit hohem Lkw-Anteil führt zu erheblichen Lärmbelastungen und Stoffeinträgen.

Das Plangebiet wird optisch von einer im nördlich Teil verlaufenden Hochspannungstrasse mit drei Leitungen bestimmt, die von drei Mastenreihen getragen werden. Gegenüber diesem dominanten Element sind die visuellen Störungen durch die Zaunanlagen weniger auffällig. Von den südlich liegenden Anlagen wie Sondergebiet, Erfassung, Sickerwasserbehandlungsanlage, Mineralstoffdeponie und Kompostwerk sind von dem leicht nach Norden abfallenden Deponiebereich die höheren Gebäude und Geländekuppen gut zu sehen und beeinträchtigen für diesen Standorte das Landschaftsbild.

Die großflächige, recht homogene Grünlandfläche bieten dem Betrachter keine raumgliedernden natürlichen Strukturen zur Orientierung an. Nur der Wald im Süden nimmt den Fernblick kulissenartig auf.

Vom Plangebiet bestehen weitreichende Aussichtsmöglichkeiten auf die Stadt Siegburg mit der Benediktinerabtei auf dem Michaelsberg. Im Nordosten blickt man auf den Anstieg zu den Bergischen Hochflächen. Vom Michaelsberg wiederum bestehen gute Sichtbeziehungen zum Deponiegelände.

Diese großräumigen Sichtbeziehungen werden von den visuellen Störungselementen - Hochspannungstrasse, Autobahn, Gewerbeansiedlungen - sehr stark beeinträchtigt und der Erlebniswert durch die ständige Lärmkulisse stark herabgesetzt.

Die Wertigkeit des Landschaftsbildes ist im Bereich des Plangebietes als gering einzustufen.

Begründung zum Flächennutzungsplan

14. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Erläuterungen zum Plankonzept

Während der Großteil der ehemaligen Deponie weiterhin als Grünfläche genutzt werden soll, sieht das Nachnutzungskonzept, welches dem Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss am 08.05.2018 vorgestellt wurde, auf kleinen Teilflächen bauliche Entwicklung vor. Eine dieser Teilflächen soll durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung als Baufläche gesichert werden. Für diese wurde bereits ein Investor gefunden, der dort eine Photovoltaikanlage errichten will. Aufgrund des weiten Fortschritts dieser Planung wird in einem parallelen Verfahren gem. § 8 Abs 3 BauGB ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt.

4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten

4.2.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Umweltbericht

Für die parallel erfolgende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Umweltbericht erarbeitet, der auch für die Flächennutzungsplanänderung maßgebend ist.

Mit dem **landschaftspflegerischen Fachbeitrag** mit integrierter Artenschutzprüfung und FFH-Vorprüfung wird der Stadt Sankt Augustin zusätzlich zum eigentlichen Flächennutzungsplanentwurf eine umfangreiche Beschlussgrundlage für die Abwägung der einzelnen Interessen bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung vermittelt.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung Stufe I (**FFH-Vorprüfung**) hat ergeben, dass nach Auswertung der Bestandserhebungen für Biototypen und Fauna, der schutzgebietsrelevanten Daten sowie mehrerer Ortsbegehungen die Flächenausweisung dieser Flächennutzungsplanänderung bei Übernahme der abgeleiteten Landschaftspflegerischen Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen des daraus entwickelten Bebauungsplanes und deren Realisierung im Rahmen der Baumaßnahmen nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Meldegebiet FFH-Gebiet DE-5209-302 „Tongrube Niederpleis“, insbesondere für schutzrelevante Arten und deren Lebensräume verbunden ist.

Das Vorhaben weist eine begrenzte Eingriffsfläche mit kleinräumiger bau-, anlage- und betriebsbedingter Wirkungszone deutlich außerhalb des FFH-Gebietes „Tongrube Niederpleis“ auf. Die für das FFH-Gebiet relevanten Amphibien- und Reptilienarten (Gelbbauchunke, Kammmolch, Zauneidechse) konnten bisher im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Es sind keine Kumulationswirkungen mit dem Neubau der Vergärungs- und Kompostierungsanlage am Standort Sankt Augustin sowie des bestehenden Betriebsgebäudes an der Langstraße zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der geplanten großflächigen Neuplanung zur Rekultivierung der Zentraldeponie speziell für die FFH-relevanten Arten ist die Verträglichkeit mit den gebietsspezifischen Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Tongrube Niederpleis“ vollständig gegeben.

Auf eine vertiefte FFH-Verträglichkeitsprüfung (Stufe II) kann daher, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden den Ergebnissen in ihren Prüfungen folgen, verzichtet werden.

Für die **Artenschutzprüfung** wurden die planungsrelevanten Tierarten ausgewählt, die von den geplanten Bauvorhaben direkt oder randlich betroffen sein können. Auf Grundlage der

Begründung zum Flächennutzungsplan

14. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Sankt Augustin, Rhein-Sieg-Kreis

zusammengestellten Daten, der Projektbeschreibung und bei Einhaltung des artenschutzfachlichen Maßnahmenkatalogs sowie der ökologischen Baubegleitung ist davon auszugehen, dass durch die ermöglichten Baumaßnahmen:

1. Eine Besiedlung der Bauflächen durch Amphibien und Reptilien oder durch Brüter des Offenlandes weitestgehend verhindert wird.
2. Keine planungsrelevanten Arten verletzt oder getötet sowie keine ihrer Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
3. Keine streng geschützten Arten und keine europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden, sodass sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
4. Keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten beschädigt oder zerstört werden, ohne dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist.
5. Für die im Planungsraum betroffenen Populationen auch langfristig keine Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes entsteht.

Unter Einbeziehung der dargelegten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen und einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung mit angepasstem Risikomanagement werden durch die Flächenausweisung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ausgelöst. Es ist kein Ausnahmeverfahren erforderlich.

Im **Umweltbericht** werden die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Die Ergebnisse decken sich mit denen des landschaftspflegerischen Begleitplans.

5. Begründung der einzelnen Darstellungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Anlagen, die der Gewinnung erneuerbarer Energie dienen – Photovoltaik“ dargestellt.

Die Darstellung dient dazu, die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Stadt Sankt Augustin umzusetzen, auf dem Gelände der ehemaligen Deponie ein Zentrum für regenerative Energien zu etablieren. Mit dieser Absicht verwirklicht sie die Ziele der Regional- und Landesplanung um, solche Vorhaben möglichst auf vorgeprägten Altstandorten zu verwirklichen und damit den Verbrauch von unberührten Flächen zu minimieren.

Die punktuelle Darstellung von Bauflächen steht den Darstellungen „Regionaler Grünzug“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ im Regionalplan nicht entgegen (siehe hierzu auch Erläuterungen in Nr. 2.1).

6. Flächenverteilung

6.1 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt 35.041 m². Sie wird vollständig mit der Darstellung der Art der baulichen Nutzung „Sonstige Sondergebiete – Anlagen, die der Gewinnung erneuerbarer Energie dienen – Photovoltaik“ überplant.

Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen

In der Zeit vom 12.10.2020 bis einschließlich 16.11.2020 lag der Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB aus. In demselben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden zu dem Verfahren keine Anregungen oder Stellungnahmen eingereicht. Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Schreiben bzw. Stellungnahmen zum Verfahren eingegangen:

1. Wahnbachtalsperrenverband mit Schreiben vom 07.10.2020
2. PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 08.10.2020
3. Wald und Holz NRW mit Schreiben vom 13.10.2020
4. Westnetz GmbH mit Schreiben vom 14.10.2020
5. Thyssengas mit Schreiben vom 19.10.2020
6. Vodafone NRW mit Schreiben vom 04.11.2020
7. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 11.11.2020
8. Stadtwerke Bonn mit Schreiben vom 12.11.2020
9. Landschaftsverband Rheinland mit Schreiben vom 16.11.2020
10. Energie Rhein-Sieg GmbH mit Schreiben vom 30.11.2020
11. Bezirksregierung Köln – Dezernat 52 Abfallwirtschaft mit Schreiben vom 02.12.2020 (geändert am 16.12.2020)
12. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 14.10.2020
13. LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 16.10.2020
14. Amprion mit Schreiben vom 27.10.2020
15. Landesbetrieb Straßenbau NRW mit Schreiben vom 28.10.2020
16. Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 03.11.2020
17. Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 03.11.2020
18. Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 11.11.2020
19. Bezirksregierung Köln – Dezernat 53 Immissionsschutz mit Schreiben vom 11.11.2020
20. Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie mit Schreiben vom 13.11.2020
21. Landwirtschaftskammer NRW mit Schreiben vom 13.11.2020
22. Bezirksregierung Düsseldorf – luftrechtliche Stellungnahme mit Schreiben vom 16.11.2020
23. Bezirksregierung Köln – Dezernat 51 Landschaft mit Schreiben vom 30.11.2020

Alle eingegangenen Schreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der Sitzungsvorlage als Anlage 10 beigelegt. In den Schreiben 1-11 wurden keine Bedenken oder Anregungen zur Planung geäußert. Im Folgenden sind die Stellungnahmen aus den Schreiben 12 bis 23 sowie der Umgang mit diesen aufgeführt.

12. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 14.10.2020

„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.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis zu Kampfmitteln sollte unter „Hinweise“ eingefügt werden.

Beschlussvorschlag:

Ein Hinweis auf die erfolgte Luftbildauswertung sowie Vorgehensweisen bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird unter „Hinweise“ eingefügt.

13. Stellungnahme des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 16.10.2020

„Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis zu auftretenden archäologischen Funden sollte unter „Hinweise“ eingefügt werden.

Beschlussvorschlag:

Ein Hinweis zu auftretenden archäologischen Funden wird unter „Hinweise“ eingefügt.

14. Stellungnahme von Amprion mit Schreiben vom 27.10.2020

„Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanungen liegt teilweise in den Schutzstreifen unserer im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitungen sowie einer 110-kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH. Die im Bebauungsplan ebenfalls noch dargestellte Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH wurde u. W. inzwischen ersatzlos demontiert.

Die Leitungsführungen mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben Sie nachrichtlich in die Festsetzungskarte zum Bebauungsplan im Maßstab 1:500 übernommen. Sie können diese aber auch unserem beigegefügt Lageplan im Maßstab 1:2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungen ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Bezüglich der Bebauung der Deponiefläche mit Fotovoltaikanlagen haben in den letzten Jahren umfangreiche Abstimmungen mit der RSAG und der RheinEnergie AG stattgefunden, in denen wir die Errichtung von Fotovoltaikmodulen bei Einhaltung bestimmter Bedingungen in Aussicht gestellt haben.

Mit den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes sowie den Ausweisungen im Bebauungsplan zur Festsetzung der Sondergebiete für Fotovoltaikanlagen können wir uns daher grundsätzlich einverstanden erklären.

Wegen der geringen Abstände zwischen Leiterseilen und Gelände ist es auch weiterhin erforderlich, die genaue Lage der Fotovoltaikmodule sowie die maximale Höhe der Anlagen standortbezogen detailliert abzustimmen.

Wir bitten Sie daher, im Textteil des Bebauungsplanes folgende Bedingungen aufzunehmen:

- Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme sowie dem Abschluss einer Vereinbarung über die geänderte Nutzung im Schutzstreifen mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.
- Im Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigegefügt.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitungen beschädigt werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Diese Stellungnahme gilt nur für unsere im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitungen. Wegen der betroffenen Bahnstromleitung wenden Sie sich bitte an die DB Energie GmbH, Schwarzer Weg 100, 51149 Köln."

Stellungnahme der Verwaltung:

Die derzeit noch im Bebauungsplan eingetragene Leitung der Westnetz GmbH kann – da auch die Westnetz GmbH in ihrer Stellungnahme geäußert hat, dass keine Leitungen betroffen sind – entfernt werden. Die in dem beiliegenden Plan (1:500) eingetragenen Schutzabstände sollen als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In die textlichen Festsetzungen zu den Leitungsrechten sollen die von Amprion in der Stellungnahme geäußerten Bedingungen aufgenommen werden. Die entsprechenden Festsetzungen dienen dem Bestandschutz der Leitungen. Es handelt sich dabei um eine nachrichtliche Übernahme von ohnehin geltenden Bestimmungen, die nicht der kommunalen Abwägung unterliegen.

Beschlussvorschlag:

Die im Plan eingetragene nördliche Freileitung wird entfernt. Die in dem von Amprion beigefügten Plan eingetragenen Schutzstreifen von 60 m bzw. 47 m Breite werden in dem Bebauungsplan als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. In die textlichen Festsetzungen hierzu werden die von Amprion formulierten Bedingungen aufgenommen.

15. Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau NRW mit Schreiben vom 28.10.2020

„Das o. g. Vorhaben grenzt im Norden an den Abschnitt Nr. 4 der BAB A 560. Somit sind wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung betroffen.

Grundsätzliche Bedenken dagegen bestehen allerdings aus straßenplanerischer Sicht nicht.

Allerdings möchte ich auf die Auflagen im anhängenden Merkblatt „Allgemeine Forderungen“ hinweisen. Diese Kriterien sind bei der weiteren Bearbeitung der Bauleitplanung unbedingt zu beachten.

Darüber hinaus gilt folgendes:

Anbaurechtlich bestehen gegen Freiflächenanlagen auch in der Anbauverbotszone keine Bedenken, auch entsprechende Gebietsausweisungen sind zugelassen. Jedoch ist natürlich auszuschließen, dass es zu Blendungen der Verkehrsteilnehmer auf der BAB kommt.

Der Vorhabenträger kann zum jetzigen Zeitpunkt daher mit aufnehmen, dass in einem folgenden Einzelantrag ein Blendgutachten vorgelegt werden muss, bzw. bei der Planung der Anlage bereits bauliche Maßnahmen zur Verhinderung einer Blendung berücksichtigt werden sollten.

Allgemeine Forderungen:

1. Ein Hinweis auf die Schutzzonen der BAB gemäß § 9 (1+2) FStrG ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Um Eintragung der Schutzzonen in den Plan wird gebeten.
 2. In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9(1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
 3. In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)
 - a. dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
 - b. sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
 - c. dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.
- Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.
4. Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und der nachrichtlichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Bundesstraßenverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.
 5. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den

Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

6. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.
7. Entwässerungseinrichtungen der BAB dürfen nicht baulich verändert werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im 100 m-Schutzstreifen, der 40 m-Schutzstreifen ist durch die Planung nicht betroffen. Es ist möglich, den relevanten 100 m-Schutzstreifen in der Plankarte darzustellen, unter „Hinweise“ die relevanten „Allgemeinen Forderungen“ Nr. 3 und 5 sowie die spezielle Forderung, bei der Planung der Anlage bereits bauliche Maßnahmen zur Verhinderung einer Blendung zu berücksichtigen, mit aufzunehmen.

Weitere, für die vorliegende Bauleitplanung relevante Anforderungen gehen aus der Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau NRW nicht hervor.

Beschlussvorschlag:

Der 100 m-Schutzstreifen der BAB wird in der Plankarte nachrichtlich dargestellt. Unter „Hinweise“ werden die „Allgemeinen Forderungen“ Nr. 3 und 5 aufgeführt. Weiterhin erfolgt dort ein Hinweis darauf, dass bei der Planung der Anlage bereits bauliche Maßnahmen zur Verhinderung einer Blendung berücksichtigt werden sollen.

16. Stellungnahme der Deutschen Bahn AG mit Schreiben vom 03.11.2020

„Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Durch das Plangebiet des Bebauungsplans „Auf dem Sand - Nord“ der Stadt Sankt Augustin verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung 580 Orscheid - Köln (Mastfeld 2658 - 2662). Die geplante Photovoltaikanlage liegt damit unmittelbar im Schutzstreifen der oben genannten Bahnstromleitung.

Aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten zugunsten der DB Energie GmbH sind bauliche Nutzungen im Bereich des Schutzstreifens begrenzt und bedürfen der Abstimmung mit bzw. der Zustimmung durch die DB Energie GmbH.

Wir bitten Sie daher, uns bei Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich unbedingt entsprechend zu beteiligen.

Die DB Energie GmbH ist grundsätzlich dazu bereit, Bebauungen im Bereich des Schutzstreifens der oben genannten Bahnstromleitung zuzustimmen, sofern die gemäß EN 50341/VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände eine solche Zustimmung zulassen. Für eine endgültige Zustimmung der jeweiligen geplanten Bebauungen bitten wir jedoch in jedem Fall um Zusendung prüffähiger Planunterlagen der Bauobjekte, inkl. genauer Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Grundrisse, Schnittzeichnungen und Höhenangaben.

Zusätzlich bitten wir bereits an dieser Stelle um Beachtung der folgenden Auflagen und Hinweise:

1. Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
2. Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
3. Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15 m zu den jeweiligen Masten (gemessen vom Eckstiel aus) darf aus maststatischen Gründen nicht verändert werden. Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen.
4. Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen.
5. Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3 m zwischen Baugeräten oder am Bau beteiligten Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann - ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei zu berücksichtigen! - ist eine kostenpflichtige Ausschaltung des betreffenden Stromkreises der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB Energie GmbH ist mit einem zeitlichen Vorlauf von ca. 16 Wochen zu rechnen. Eine gleichzeitige Abschaltung beider Stromkreise ist nicht möglich.
6. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die an der Bahnstromleitung durch die Bautätigkeit entstehen.
7. Bei geplanter Nutzung eines Baukrans ist, nach Eingang von prüffähigen Planunterlagen eine gesonderte Abstimmung notwendig. (Freidrehbereich und Mindestabstand des Krans zu ausschwingenden Leiterseilen).
8. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl., erforderliche Abschirmungen.
9. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen (z. B. vom Stromseil herunterfallendes Eis, Vogelkot) auftreten.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der in der Stellungnahme genannte Schutzstreifen soll als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der DB AG in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In den textlichen Festsetzungen hierzu werden die einzelnen Anforderungen der DB AG entsprechend der Stellungnahme aufgeführt. Die entsprechenden Festsetzungen dienen dem Bestandschutz der Leitungen. Es handelt sich dabei um eine nachrichtliche Übernahme von ohnehin geltenden Bestimmungen, die nicht der kommunalen Abwägung unterliegen.

Beschlussvorschlag:

Der in der Stellungnahme genannte Schutzstreifen mit einem beidseitigen Abstand von 23 m zu der Bahnstromleitung wird als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der DB AG festgesetzt. In die textlichen Festsetzungen hierzu werden die von der DB AG formulierten Bedingungen aufgenommen.

17. Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW mit Schreiben vom 03.11.2020

„Zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Buisdorf: 1 / T

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch 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 jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Baugrund

Auf dem Gebiet der ehemaligen Zentraldeponie St. Augustin soll eine Fläche für die Anlage einer Photovoltaikanlage ausgewiesen werden.

Wie in den textlichen Festsetzungen (V 8) festgehalten, sind eine Beschädigung des Oberflächenabdichtungssystems der Deponie und eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Rekultivierungsschicht durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Entsprechende Maßnahmen werden in dem in den Planungsunterlagen enthaltenen Bericht zu „Maßnahmen zum Schutz des Oberflächen-Abdichtungssystems“ (RheinEnergie AG, 25.10.2018) erläutert.

Nach dem oben erwähnten Bericht zu „Maßnahmen zum Schutz des Oberflächenabdichtungssystems“ (Kap. 4.4) werden zum Schutz die Gasbrunnen „in

einem Bereich von 6 m Radius freigehalten, während der Radius bei den Setzungspegeln 3 m beträgt“. In der Antragsunterlage „Integrationsplan Rekultivierung“ sind jedoch andere Sicherheitsabstände für die Gasbrunnen ($r = 2,0$ m) und Setzungspegel ($r = 0,5$ m) angegeben.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf die Erdbebenzone kann unter „Hinweise“ aufgenommen werden. Da sich jedoch die daraus resultierenden Anforderungen an die Gründung und Statik baulicher Anlagen derzeit im Wandel befinden, wird auf die Angabe von weiterführenden DIN-Normen verzichtet. Die dann geltenden Normen müssen die Bauherren der konkreten Einzelvorhaben zu gegebener Zeit selbst ausfindig machen.

Hinsichtlich der Freihalteradien ist der Bericht „Maßnahmen zum Schutz des Oberflächenabdichtungssystems“ nicht mehr einschlägig, da er sich auf die Planung von Solarmodulen auf einem anderen Standort bezieht. Damit es nicht zu Missverständnissen kommt, soll der Bericht nicht mehr als Anlage der Begründung beigefügt werden. Die Abstände 0,5 m von den Setzungspegeln und 2,0 m von den Gasbrunnen dienen lediglich der Erreichbarkeit für Messungen sowie dem Explosionsschutz und wurden so vom Betreiber RSAG vorgegeben. Die Standorte der Setzungspegel sowie der Gasbrunnen sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden und die Freihalteradien durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf die Erdbebenzone wird unter „Hinweise“ aufgenommen.

Der Bericht „Maßnahmen zum Schutz des Oberflächenabdichtungssystems“ wird aus den Anlagen zur Begründung entfernt und der Verweis innerhalb der Begründung auf diese Anlage gelöscht. Die vorhandenen Gasbrunnen und Setzungspegel werden nachrichtlich in der Plankarte dargestellt und die Freihalteradien 2,0 m bzw. 0,5 m werden als Baugrenzen festgesetzt.

18. Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises mit Schreiben vom 11.11.2020

„Aus Sicht des Rhein-Sieg-Kreises bestehen folgende Anregungen:

Natur-, Landschafts- und Artenschutz:

Grundsätzliche Anmerkungen

Die vorgelegten Planungen sind Bestandteil einer mit dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmten Änderung der Folgenutzung der Deponie Niederpleis. Diese führt zu einer Abweichung der planfestgestellten Rekultivierungsplanung. Für die Flächen des Deponiegeländes, die künftig nicht im Rahmen der Bauleitplanung planerisch überarbeitet werden, ist nach hiesiger Auffassung eine Änderung der Planfeststellung durch die Bezirksregierung Köln erforderlich, um u.a. auch dem planfestgestellten Zielartenkonzept Rechnung tragen zu können.

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Regionalplanungsbehörde sowohl die hier vorgelegten Planungen als auch das Konzept zur Fortschreibung des

Rekultivierungskonzeptes für die Deponie insgesamt als mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar erachtet.

Zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans

Gegen die Planungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Planung wird als Träger der Landschaftsplanung nicht widersprochen.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 636

Zu den einzelnen Fachgutachten wird wie folgt Stellung genommen:

a) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu 4.6:

Der Landschaftsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Das Plangebiet wird weiterhin ohne Festsetzung dargestellt. Der Vorentwurf sieht derzeit noch für das gesamte Deponiegelände das Entwicklungsziel 4 „Erhaltung bis zur baulichen Nutzung“ vor. Es bestehen allerdings Überlegungen, dieses Entwicklungsziel künftig nur für diejenigen Bereiche darzustellen, für die das fortgeschriebene Rekultivierungskonzept auch eine bauliche Entwicklung vorsieht. Die übrigen Bereiche wären danach einem Freiraum-Entwicklungsziel oder einem modifizierten Entwicklungsziel 3 „Wiederherstellung unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbundes“ zuzuordnen.

Zu 4.7:

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des neuen Regionalplans hat das LANUV den Biotopverbund neu strukturiert. Der Bereich der ehemaligen Deponie ist aktuell der Biotopverbundfläche BV-K-5209-030 zugeordnet. Eine Überprüfung der Gebietsbeschreibung und Ziele wird angeregt.

Zu 5.5:

Die aktuelle Bewertung der Biotoptypen kommt zum Ergebnis, dass das derzeitige Grünland keine nennenswerten Zeigerarten aufweist, strukturarm und von mäßiger Bedeutung ist. Die unter Ziffer 5.5.2 getroffene Einschätzung, dass die aufgetragenen Böden bereits deutlich ausgehagert seien, muss demnach infrage gestellt werden, da gerade bei den doch sehr inhomogenen Aufträgen von oft nährstoffreichen kulturfähigen Böden oft 20 oder mehr Jahre vergehen, bis sich die Zusammensetzung der Arten ändert. Dies ist aber entscheidend für die geplante Herstellung von Biotopen im Plangebiet. Ob die im ursprünglichen Konzept noch geplante optionale Kalkung und Nährstoffzugabe weiterhin sinnvoll sind, sollte kritisch hinterfragt werden. Vielmehr könnte die Aufbringung und oberflächliche Einarbeitung sandiger Fraktionen die Bedingungen für die geplanten Neuansaat der Flächen verbessern.

Zu 5.5.3:

Die hier getroffenen Einschätzungen vor allem bezüglich der Avifauna sind nicht schlüssig. Einerseits wird lediglich das Schwarzkehlchen mit Brutvorkommen belegt, andererseits soll das Gebiet einen hohen Anteil an seltenen und gefährdeten Arten aufweisen. Auch die Beobachtungen von Wiesenvögeln wie dem Kiebitz lassen nicht erkennen, ob die Freifläche derzeit regelmäßig als Rastgebiet für diese Art oder andere Durchzügler genutzt wird. Das Fehlen der Feldlerche kann durchaus auch andere Gründe haben als die Meidung der Hochspannungsleitung

(z. B. das aktuelle Pflegemanagement). Nicht nachvollziehbar ist auch die Aussage, der Bereich (insgesamt?) habe für Wiesenvögel eine überlebenswichtige Habitatfunktion. Diese Aussagen decken sich nicht mit der Artenschutzprüfung.

Zu 5.5.4:

Die getroffene Aussage, Infrastrukturen wie überspannende Leitungen oder angrenzend verlaufende Straßen würden zu einer reduzierten Bewertung der geplanten Biotope führen, ist nicht schlüssig. Lediglich für den Parameter Struktur- und Artenvielfalt (SAV) erscheinen Störungswirkungen plausibel, wodurch hier eine geringere Bewertung gerechtfertigt wäre. Im Übrigen sollten die offiziellen Bewertungen nach LUDWIG beibehalten werden.

Zu 9.2.1:

Über die in V5 und V6 genannten Vermeidungsmaßnahmen hinaus sollten bei der Errichtung der Anlagen weitere Aspekte berücksichtigt werden, die eine spätere Schafbeweidung der Flächen unter den PV-Panels ermöglichen. Hierzu wird auf den Leitfaden der Bayrischen Landesanstalt für Landwirtschaft „Beweidung von Photovoltaik-Anlagen mit Schafen“ verwiesen. Gegebenenfalls ist die Mindesthöhe auf 1 Meter anzuheben.

Zu 9.2.2:

Bei den Artenschutzmaßnahmen ist zwischen Vermeidungsmaßnahmen und erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für planungsrelevante Arten (CEF) zu differenzieren. Letztere können durchaus multifunktional angelegt sein, sind aber in jedem Fall gesondert festzusetzen, da sie abwägungsfest sind. Im konkreten Fall sind daher Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen in Bruthabitaten des Schwarzkehlchens (2 BP) zu benennen. Zum Ausgleichsumfang wird auf die vom LANUV herausgegebenen Artsteckbriefe verwiesen.

Die unter AS3 genannten Greifvogel-Sitzstangen sind nach Abschluss der Bauarbeiten abzubauen.

Zu 9.2.3:

- M1-4

Vor Herstellung der Flächen sollte geprüft werden, ob eine zusätzliche Einarbeitung einer Sandfraktion zwecks Herstellung nährstoffärmerer Verhältnisse sinnvoll ist.

- M1

Die Ausrichtung auf die Zielart Neuntöter engt den Blick auf weitere Arten ggf. zu sehr ein. Die Ergebnisse der Untersuchungen zu Freiflächen-PV-Anlagen (siehe u. a. BfN-Skripte hierzu) belegen auch Vorkommen von Schwarzkehlchen u. a., sodass eine offene Gestaltung der Fläche auch mit Ansitzwarten wie Zaunpfählen erfolgen sollte. Eine Beweidung mit Ziegen wird wegen der Gehölze nicht befürwortet. Für das Regiosaatgut sollte die Aussaatmenge/qm angegeben werden.

- M2

Die Bewirtschaftung mit Schafen (keine Ziegen) wird präferiert. Allerdings sollte eine erste Beweidung erst im 2. Jahr nach der Einsaat erfolgen, um die Grasnarbe zu stabilisieren. Bei den Weidegängen sollte darauf geachtet werden,

dass Wiesenbrüter nicht beeinträchtigt werden. Hier empfiehlt sich zu Beginn ein Monitoring (3-5 Jahre).

Alle Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind über Festsetzungen oder vertragliche Regelungen verbindlich zu sichern.

Zu 11:

Die Bezeichnung „Eingriffsumfang“ in Tab. 6 ist unzutreffend. Vielmehr handelt es sich um das sog. Basisszenario gem. Anlage 1 BauGB, also die Bewertung des Ausgangszustandes. Auf die o. g. - aus hiesiger Sicht unzutreffende – Bepunktung der Biotoptypen sei nochmals verwiesen.

Die Bewertung der Flächen M2 im Planungszustand mit 16 WP wird v. a. in Relation zur Bewertung der Restriktionsflächen als deutlich zu hoch erachtet. Selbst bei der gem. V6 geplanten offeneren Aufstellung der Panels wird weiterhin ein Teil der Fläche stark baulich überprägt und voraussichtlich nicht die erwartete ökologische Wertigkeit erzielen. Eine weitere Abwertung einzelner Parameter des Biotoptyps EB11 oder die Zuordnung zu einem Biotoptyp geringerer Wertigkeit (z. B. HH7 oder HP7) wäre aus hiesiger Sicht gerechtfertigt.

Bezüglich der erforderlichen Externen Kompensation wird um Abstimmung vor Eintritt in den nächsten Verfahrensschritt gebeten. Bei der Planung sollte insbesondere das fortzuschreibende Rekultivierungs- und Zielartenkonzept Berücksichtigung finden. Darüber hat das Projekt Chance7 geeignete Flächen in der näheren Umgebung identifiziert.

b) FFH-Vorprüfung

In der FFH-Vorprüfung sind auch weitere Vorhaben, die im Rahmen des neuen Nutzungskonzeptes der RSAG geplant sind, vor dem Hintergrund ihrer Kumulationswirkungen zu berücksichtigen. Hierzu fehlen weiterhin entsprechende Angaben.

Unter Ziffer 15.2 werden unspezifisch alle im LBP genannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutz und Artenschutz) aufgelistet. Für die FFH-VP sind aber (nur) solche relevant, die einen Kontext zu den Erhaltungszielen des Gebietes haben und die potenzielle erhebliche Beeinträchtigungen betreffen.

Schließlich sollte auch bei der FFH-VP wie beim LBP als Beurteilungsszenario ein Zustand des Plangebietes entsprechend der genehmigten Rekultivierungsplanung angenommen werden. Damit könnte das Plangebiet zumindest in Teilen auch Lebensraumfunktionen für wertgebende Arten der FFH-Gebiete besitzen.

c) Artenschutzprüfung

Auch für die Artenschutzprüfung sollte als Ausgangssituation das Planungsszenario gem. Rekultivierungskonzept Anwendung finden. Danach wären ergänzend auch Gebüsche und Hecken als zu betrachtender Lebensraumtyp bei der Auswahl der planungsrelevanten Arten heranzuziehen. Folglich müssten Gebüschbrüter wie der Neuntöter, der ja auch Zielart des bisherigen Rekultivierungskonzeptes sein sollte, mit betrachtet werden, obwohl sich die Art nicht auf der Liste der planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt befindet. Schließlich sollte eine Aussage dazu erfolgen, inwieweit die ursprünglich geplanten Strukturen auch für Fledermäuse relevant wären.

Bezüglich des Schwarzkehlchens bestehen in den Planbestandteilen unterschiedliche Angaben. Während im LBP von 2 Brutpaaren im Plangebiet gesprochen wird, erfolgt im Prüfbogen die Aussage, die kartierten Brutplätze seien von der Baumaßnahme nicht direkt betroffen. Außerdem habe es eine Verschiebung in Randhabitats gegeben. Eine Klärung ist im Hinblick auf ggf. notwendige CEF-Maßnahmen erforderlich.

Hinweise:

Hinsichtlich der vorgeschlagenen Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Leuchtmittel wird angeregt, hierzu zumindest im öffentlichen Bereich verbindliche Festsetzungen zu treffen. Auf den aktuellen Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Insektenschutz sei an dieser Stelle hingewiesen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

zu Grundsätzliche Anmerkungen:

Bisher sind die Anforderungen der beiden Naturschutzbehörden ambivalent. Während die UNB des Rhein-Sieg-Kreises eine Fortschreibung des Rekultivierungskonzeptes für die gesamte Deponie einfordert, wird dieses von der Bezirksregierung derzeit abgelehnt und stattdessen eine Beschränkung der Anpassungsbereiche im Umfeld von konkret beantragten Nutzungsänderungen zur Integration in das genehmigte Rekultivierungskonzept festgelegt.

In ihrer Stellungnahme vom 14.03.2018 zur FNP-Änderung der Stadt Sankt Augustin im Bereich der Deponie Niederpleis hat die Bezirksregierung Köln – Regionalplanung einer südlich der Deponiestraße liegenden Teilfläche „Photovoltaik“ grundsätzlich die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Zusätzlich sollte nach dieser Stellungnahme geprüft werden, ob der Standort der geplanten Freiflächensolaranlage weiter in nordöstliche Richtung bis zur dort aufstehenden Stromtrasse verschoben werden kann, um den Biotopvernetzungskorridor zwischen der Tongrube Niederpleis und der Siegaue in ausreichender Breite zu sichern. Dieses Vorhaben war mit der oberen Abfallbehörde und der höheren Naturschutzbehörde entsprechend abzustimmen. Die Möglichkeit der Verschiebung des Standorts wurde im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft und dem Vorschlag im vorliegenden Plan entsprochen. Da keine erneute Stellungnahme in der hier beratenen frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde, ist von einer Zustimmung der Raumplanung auszugehen.

a) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zu 4.6:

Da sich der Landschaftsplan derzeit in der Neuaufstellung befindet und die Beratungen anhalten, sind Änderungen in weiteren Verfahrensschritten möglich. Eine rechtskräftige Fassung liegt derzeit nicht vor. Die Beratungen sind allerdings für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant, da für überbaubare Flächen wie bisher auch das Entwicklungsziel „Erhaltung bis zur baulichen Nutzung“ dargestellt werden soll.

zu 4.7:

Bei der Auswertung der übergeordneten Planungen zur Erstellung des LFB war die Änderung im Internet noch nicht erfolgt.

zu 5.5:

In 2004 wurde eine Nährstoffuntersuchung von Bodenproben aus der Rekultivierungsschicht von LOS 5 im Hinblick auf die Pflanzenverfügbarkeit vom Dr. Tillmanns & Partner GmbH durchgeführt.

Die hier ermittelten Nährstoffwerte lagen deutlich niedriger als die seinerzeit für die Rekultivierung von der UNB (Dr. Lopata 2003) vorgegebenen Mindestwerte. Die sich daraus ergebenden Nährstoffanreicherungen wurden als nicht zielführend eingestuft. Die Nährstoffzielwerte werden derzeit für das neue Rekultivierungskonzept überarbeitet. Wie bereits im LFB beschrieben sollen die Nährstoffwerte nach mittlerweile rd. 15 Jahren düngerfreien Nutzung vor der Umsetzung der Rekultivierung erneut untersucht werden und die Bodenaufbereitung mit der UNB abgestimmt werden.

Besondere Kalkbodeneigenschaften sind hierbei zu berücksichtigen. Eine Bodenaufbereitung ist in den Beschreibungen zu internen Kompensationsmaßnahmen bereits vorgesehen. Die Einarbeitung von sandigen Fraktionen ist auf die Vorgaben zur Rekultivierungsschicht für die Deponieabdichtung in Bezug auf die Korngruppenverteilung und die Lagerungsdichte abzustimmen.

zu 5.5.3:

Die Ergebnisse der Avifaunakartierung sind eindeutig und umfassend geschrieben.

Wie im Kapitel „Fauna“ des Fachbeitrages dargelegt, wurde im Planbereich und den angrenzenden Flächen nur das Schwarzkehlchen mit zwei Brutpaaren festgestellt. Zahlreiche Arten nutzen das Untersuchungsgebiet als Nahrungs- und Durchzugshabitat. Mit einer einjährigen Untersuchung können zwar Rast- und Zugverhalten beobachtet werden, Aussagen zur regelmäßigen Habitatnutzung sind daraus nicht abzuleiten. Da die Feldlerche auf anderen Deponieflächen (LOS 4 und LOS 6) als Brutvogel nachgewiesen wurde, auf den Flächen mit Hochspannungsleitungen (LOS 5, LOS 2/3 und IV. Bauabschnitt) keine Bruttätigkeit festzustellen war, jedoch das Pflegemanagement auf allen Deponieflächen nahezu gleichartig durchgeführt wird, ist die Interpretation der ausschließenden Faktoren vor dem Hintergrund langjähriger praktischer Kartiererfahrung des Bearbeiters durchaus begründet.

Ebenso konnte bei den Untersuchungen der häufige Einflug von Vögeln des Offenlandes aus benachbarten Flächen und deren Nahrungssuche dokumentiert werden.

zu 5.5.4:

In seinem hier angewendeten Verfahren zur Biotopbewertung beschreibt Ludwig (1991) den Natürlichkeitsgrad in Bezug zur unberührten Natur als ein Maß, um die Dauer und Intensität anthropogener Veränderungen zu ermitteln. Dass Hochspannungsleitungen und stark befahrene Verkehrswege, insbesondere durch verschiedene Immissionen in ihren Wirkräumen sich auf die betroffenen Biotope negativ auswirken, wird in entsprechenden Genehmigungsverfahren bei der Eingriffsbewertung berücksichtigt. Daher ist die im Fachbeitrag zusätzlich zu „Struktur und Artenvielfalt“ vorgenommene Herabsetzung der „*Naturnähe*“ von 4 (bedingt naturnah) auf 3 (bedingt naturfern) durchaus begründet.

Für die Hauptkriterien „Wiederherstellbarkeit“ und „Gefährdungsgrad“ werden die offiziellen Bewertungen nach LUDWIG übernommen, da die Einstufungen auf den gesamten Naturraum bezogen sind. Die Abweichungen werden zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Bewertungstabelle grau hinterlegt.

zu 9.2.1:

Im Leitfaden der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft „Beweidung von Photovoltaik-Anlagen mit Schafen“ wird die Mindesthöhe für die Unterkante der Solarmodule bei Beweidung mit Wirtschaftsrassen mit 80 cm angegeben.

Aufgrund der auf 3,0 m eingeschränkten Bauhöhe ist es sinnvoll, die festgesetzte Mindesthöhe von 0,80 m beizubehalten. Sollten sich durch die Anordnung und Größe der Module zusätzliche Montagespielräume ergeben, sollen diese für eine höhere Anordnung der Unterkante verwendet werden.

Zusätzliche Anforderungen an die Bauweise der Modulreihen zur Vermeidung von Verletzungen (z. B. Fixierung und Einrahmung der Panels, Befestigung von Flacheisen, Montage von Kabeln) sollten berücksichtigt werden.

zu 9.2.2:

Nach dem Ergebnis der Artenschutzprüfung sind keine CEF-Maßnahmen für planungsrelevante Arten notwendig. Daher kann eine Differenzierung und doppelte Beschreibung entfallen.

Der Abbau der Greifvogel-Sitzstangen nach Abschluss der Bauarbeiten war in der Maßnahmenbeschreibung nicht explizit dargestellt worden. Eine Ergänzung ist hier sinnvoll.

zu 9.2.3:

Eine Bodenaufbereitung ist in den Beschreibungen zu internen Kompensationsmaßnahmen bereits vorgesehen. Die Einarbeitung von sandigen Fraktionen ist auf die Vorgaben zur Rekultivierungsschicht für die Deponieabdichtung in Bezug auf die Korngruppenverteilung und die Lagerungsdichte abzustimmen.

Die fachlichen Anregungen zur Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sind sinnvoll und umsetzbar. Eine verbindliche Festsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist bereits im vorliegenden Bebauungsplanentwurf erfolgt.

zu 11:

Bei dem vorgelegten Gutachten handelt es sich um einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, nicht um den Umweltbericht gem. BauGB. Der im Bundesnaturschutzgesetz definierte Begriff des Eingriffs führt an dieser Stelle zur Verwendung der Formulierung Eingriffsumfang und ist somit korrekt.

Die Bewertung der Flächen M2 wurde mit der UNB am 11.03.2021 besprochen und hierbei erläutert, dass auf Anforderung der Bezirksregierung Köln eine weite Aufstellung der Modulreihen festgesetzt wurde. Hierdurch entstehen Teilflächen, die nur im Winter beschattet sind und mit natürlichen Wiesenflächen z. B. nördlich von Waldrändern oder Hecken vergleichbar sind. Daher wurde eine Aufteilung in übershirmte und stark beschattete sowie nur im Winter beschattete Bereiche vorgenommen und die erwarteten Biotoptypen entsprechend dem angewendeten

Verfahren bewertet. Es besteht keine fachlich begründete Notwendigkeit, diese Bewertung abzuändern.

Zusätzlich werden die Bewertungen an die aufgrund der ergänzenden Forderungen der BR Köln (s. u.) angepasst. Die Abweichungen von den Standardbewertungen werden zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Bewertungstabelle grau hinterlegt.

Hinsichtlich des Bedarfs an externen Kompensationsmaßnahmen ist festzuhalten, dass ca. 80 % des Kompensationsbedarfs bereits gebietsintern geleistet wird. Auf dem übrigen Deponiegelände stehen zurzeit keine weiteren Flächen zur Verfügung, da sich die zukünftige Nutzung noch im Abstimmungsverfahren befindet. Weitere gebietsnahe Flächen bieten sich ebenfalls nicht an, sodass hinsichtlich der geringen erforderlichen externen Kompensation auf das bestehende Ökokonto der RSAG zurückgegriffen werden soll.

zu b) FFH-Vorprüfung

Die Berücksichtigung von Plänen oder Projekten bei der Summationsbetrachtung erfolgt nach einer zeitlichen Reihenfolge, dem sogenannten „Prioritätsprinzip“. Das bedeutet: Mit der Einreichung von vollständigen Unterlagen erhält der Antragsteller eine zeitliche Vorrangstellung gegenüber nachfolgend eingereichten Anträgen, die bei der Summationsbetrachtung dann nicht zu berücksichtigen sind (vgl. Urteil des OVG NRW vom 1.12.2011, (8 D 58/08 AK) zum Kohlekraftwerk Trianel Lünen). Die Reihenfolge kann der entscheidende Faktor sein, ob ein Plan/Projekt im Zusammenwirken mit den vorrangigen, zu betrachtenden Plänen/Projekten die Erheblichkeitsschwelle überschreitet.

Es ist Sache der Genehmigungsbehörde, festzustellen, wann ein Vorhaben „planerisch verfestigt“ ist. Der Antragsteller kann ggf. bei der zuständigen Genehmigungsbehörde anfragen, welchen Status bestimmte Pläne/Projekte haben.

Im Prüfprotokoll C und D gibt es hierzu ein Feld, in dem die zuständige Naturschutzbehörde bzw. die Genehmigungsbehörde den Zeitpunkt für die Prüffähigkeit / Vollständigkeit der Unterlagen attestiert. Quelle: <https://ffh-vp.naturschutzinformationen.nrw.de/ffh-vp/de/faq/19>.

Beim Abruf im Landesportal „FFH-Verträglichkeitsprüfungen in NRW“ am 02.02.2021 wurden keine FFH-Verträglichkeitsprüfungen für das FFH-Gebiet „Tongrube Niederpleis“ (DE-5209-302) aufgeführt. Quelle: <https://ffh-vp.naturschutzinformationen.nrw.de/ffh-vp/de/karte/vp>.

Zum Zeitpunkt der vorgezogenen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB war der Neubau einer Vergärungs- und Kompostierungsanlage am Standort der Kompostierungsanlage Sankt Augustin noch nicht genehmigt. Die Genehmigung wurde 09.12.2020 durch den Rhein-Sieg-Kreis erteilt.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen können in die Vorhabenbeschreibung integriert werden, wenn sie definitiv zu den Projektmerkmalen gehören und die Beeinträchtigungsintensitäten in Bezug auf das Schutzgebiet reduzieren. Einige Maßnahmen haben keine direkt erkennbare Auswirkung auf das FFH-Gebiet „Tongrube Niederpleis“.

Die FFH-VP wurde auf der Grundlage der genehmigten Rekultivierungsplanung vorgenommen. Der Bezug sollte deutlicher herausgearbeitet werden.

zu c) Artenschutzprüfung

Für die Beurteilung, ob ein bestimmtes Vorhaben zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG führt, bedarf es einer Ermittlung der im Vorhabengebiet konkret vorkommenden planungsrelevanten Arten. Soweit allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen, Habitatansprüchen und dafür erforderliche Vegetationsstrukturen sichere Rückschlüsse auf das Vorkommen oder Nichtvorkommen bestimmter Arten zulassen, können daraus entsprechende Schlussfolgerungen gezogen werden. Kein Prüfgegenstand sind hingegen prognostizierte Veränderungen der Landschaft und damit verbundene mögliche Einwanderungen von weiteren zu schützenden Arten. Dabei ist es irrelevant, ob es sich um bereits festgesetzte Maßnahmen oder Entwicklungen handelt, die aus angenommenen Veränderungen der Nutzung oder der natürlichen Standortfaktoren handelt. Diese Betrachtungen sind der Eingriffsregelung vorbehalten und werden dort korrekt abgearbeitet.

Bezüglich der Brutvorkommen des Schwarzkehlchens kam es anscheinend aufgrund einer fehlenden Kartendarstellung zu einem Missverständnis. Das Kapitel „Fauna“ stellt dar, dass im Bereich der Vorhabenfläche und in den angrenzenden Lebensräumen 25 Vogelarten kartiert wurden. Nur für das Schwarzkehlchen konnte ein sicherer Brutnachweis festgestellt werden. Zur Präzisierung sei hier erläutert, dass im Untersuchungsgebiet LOS 5 zwei Brutvorkommen kartiert wurden. Eines im Plangebiet im Bereich eines Hochspannungsmastes und eines außerhalb des Plangebietes gegenüber der Zufahrt zum Betriebsgebäude. Beide Brutplätze liegen nicht in geplanten Bauflächen. Das Vorkommen im Bebauungsplan am Hochspannungsmasten wird von einer großen Restriktionszone umgeben und als Ausgleichsfläche M1 entwickelt. Das Vorkommen außerhalb des Geltungsbereiches liegt im späteren Rekultivierungsbereich der Zentraldeponie, dem sich an der südwestlichen Ecke des Bebauungsplanes ein zweiter Restriktionsbereich aufgrund des Durchgangs der Leitungen anschließt. Hier wird die interne Ausgleichsfläche M4 umgesetzt.

Die in der ASP II durchgeführte Art-zu-Art-Prüfung sieht keine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote. Eine spezielle CEF-Maßnahme ist daher nicht notwendig.

Zu Hinweise:

Ein öffentlicher Bereich ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Der Schutz von nachtaktiven Tierarten vor störenden Lichtemissionen wurde in der Artenschutzmaßnahme AS 4 umfangreich berücksichtigt und soll in einem Städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart werden.

Beschlussvorschlag:

zu 4.6:

Die aktuellen Überlegungen im Aufstellungsverfahren des Landschaftsplans werden in den LFB übernommen.

zu 4.7:

Die von LANUV erstellte neu konzipierte Biotopverbundfläche und deren Beschreibung werden im LFB aktualisiert.

zu 5.5:

Den kritischen Anmerkungen wird aufgrund der aufgeführten fachlichen Sachverhalte teilweise gefolgt und die Maßnahmenbeschreibung M1 bis M4 entsprechend wie folgt ergänzt.

Vor Herstellung der Flächen soll geprüft werden, ob eine zusätzliche Einarbeitung einer Sandfraktion zwecks Herstellung nährstoffärmerer Verhältnisse sinnvoll ist. Die Einarbeitung ist auf die Vorgaben zur Rekultivierungsschicht für die Deponieabdichtung in Bezug auf die Korngruppenverteilung und die Lagerungsdichte abzustimmen.

Im LFB wird die Pflanzenartenliste einer Begehung vom Sommer 2020 eingefügt.

zu 5.5.3:

Den kritischen Anmerkungen wird aufgrund der aufgeführten fachlichen Sachverhalte nur teilweise gefolgt.

Die Auswertung der avifaunistischen Untersuchung ergibt keinen Änderungsbedarf zu den Aussagen im LFB. Zum besseren Verständnis werden einige Präzisierungen und Ergänzungen in den Unterlagen vorgenommen. Eine Angleichung mit den Aussagen des Artenschutzes wird in diesem Themenbereich vorgenommen.

zu 5.5.4:

Der Forderung wird aufgrund der aufgeführten fachlichen Sachverhalte in Bezug auf die Hauptkriterien „Wiederherstellbarkeit“ und „Gefährdungsgrad“ gefolgt und die offiziellen Bewertungen nach LUDWIG übernommen, da die Einstufungen auf den gesamten Naturraum bezogen sind. Die zusätzlich zu „Struktur und Artenvielfalt“ vorgenommene Herabsetzung der „Naturnähe“ wird aufgrund der Hochspannungsleitungen beibehalten. Die Abweichungen werden zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Bewertungstabelle grau hinterlegt.

zu 9.2.1:

Der Forderung wird aufgrund der aufgeführten fachlichen Sachverhalte nur teilweise gefolgt.

Unter V 5 der Textfestsetzungen wird folgender Satz eingefügt: „Sollten sich durch die Anordnung und Größe der Module zusätzliche Montagespielräume ergeben, sind diese für eine höhere Anordnung der Unterkante zu verwenden.“

Unter V 7 der Textfestsetzungen wird folgender Satz eingefügt: „Bei der Fixierung der Modulreihen und zugehörigen Kabel ist entsprechend dem Stand der Technik darauf zu achten, dass das Verletzungsrisiko der beweidenden Schafe minimiert wird.“

zu 9.2.2:

Der Forderung nach einer gesonderten Ausweisung von CEF-Maßnahmen wird aufgrund der aufgeführten rechtlichen und fachlichen Sachverhalte nicht gefolgt, da solche Maßnahmen nicht notwendig sind.

Die Maßnahmenbeschreibungen AS3 ist im LFB anzupassen.

zu 9.2.3:

Den Forderungen und Anregungen wird gefolgt. Die Maßnahmenbeschreibungen werden im LFB überarbeitet.

zu 11:

Der Forderung wird aufgrund der aufgeführten rechtlichen und fachlichen Sachverhalte nicht gefolgt.

Die Kompensation der ermittelten Defizite über die Ökokonten der RSAG soll erhalten bleiben. Dies wird vor Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

zu b) *FFH-Vorprüfung*

Der Forderung wird aufgrund der aufgeführten rechtlichen und fachlichen Sachverhalte gefolgt. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand - Nord“, Sankt Augustin wird um eine Summationsbetrachtung zu den Auswirkungen der neuen Vergärungs- und Kompostierungsanlage ergänzt.

Die Maßnahmendarstellung wird angepasst und ein deutlicherer Bezug zur genehmigten Rekultivierungsplanung hergestellt.

zu c) *Artenschutzprüfung:*

Der Forderung auf eine Ausweitung der Prüfungsgrundlage auf prognostizierbare aber noch nicht stattgefundene Veränderungen im Geltungsbereich wird aufgrund der aufgeführten rechtlichen und fachlichen Sachverhalte nicht gefolgt.

Die Beschreibungen zum Brutvorkommen des Schwarzkehlchens werden im Gutachten präzisiert und eine Kartendarstellung ergänzt. Eine CEF-Maßnahme ist aufgrund der Darlegungen nicht notwendig.

zu *Hinweise:*

Der Planentwurf wird aufgrund dieser Anregung nicht geändert.

19. Stellungnahme der Bezirksregierung Köln – Dezernat 53 Immissionsschutz mit Schreiben vom 11.11.2020

„Zur o a. Bauleitplanung wird seitens des Dezernats 53 der Bezirksregierung Köln wie folgt Stellung genommen:

Das Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln ist als Obere Immissionsschutzbehörde zuständig für Niederfrequenzanlagen zur Fortleitung von Elektrizität einschließlich Bahnstromfernleitungen nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) mit einer Spannung von 110.000 Volt oder mehr und somit auch für die über die Plangebiete verlaufenden Hochspannungsfreileitungen.

Von Freileitungen zur Übertragung elektrischer Energie sowie Umspannanlagen, Ortsnetzstationen etc. können als Niederfrequenzanlagen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder hervorgerufen werden.

Aufgrund der Angaben in den Planunterlagen zur vorgesehenen Art der baulichen Nutzung sowie den Ausführungen in den Abschnitten II.3.1 sowie II.3.2 im Fachbericht Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (Stand 22.10.2014) der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI, <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>) gehe ich derzeit davon aus, dass sich in den Plangebieten jedoch keine Nutzungen befinden werden, die mit dem mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen verbunden sein

werden. Somit liegen auch keine maßgeblichen Immissionsorte im Hinblick auf elektrische und magnetische Felder verursacht durch die Hochspannungsfreileitung vor.

Da die vorliegenden Planunterlagen dazu aber keine Angaben enthalten wird angeregt, auf den Aspekt „elektrische und magnetische Felder/ 26. BImSchV“ insbesondere unter Berücksichtigung der v. g. Abschnitte des LAI-Fachberichtes in den weiteren Bauleitplanverfahren einzugehen. Dabei sollten auch die vorhandenen Leitungen mit ihren Spannungsebenen konkret aufgeführt werden.

Ich weise außerdem darauf hin, dass seitens des Dezernates 53 keine Zuständigkeit hinsichtlich evtl. arbeitsschutzrechtliche Aspekte oder sicherheitstechnische Aspekte (z. B. Erdungsmaßnahmen) in Zusammenhang mit den über die Plangebiete verlaufenden Hochspannungsleitungen besteht.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Spannungen der im Plangebiet verlaufenden Freileitungen können nachrichtlich in die Plankarte übernommen werden. Da jedoch im Rahmen der festgesetzten Nutzungsart lediglich eine Photovoltaikanlage zulässig ist, ist die Fläche nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt. Eine tiefer gehende Beschäftigung mit der Thematik elektrische und magnetische Felder / 26. BImSchV erübrigt sich daher im weiteren Bebauungsplanverfahren.

Beschlussvorschlag:

Die Plankarte wird um die Spannungsangaben der im Plangebiet verlaufenden Freileitungen ergänzt.

20. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie mit Schreiben vom 13.11.2020

„Aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zu den o. g. Planvorhaben folgende Hinweise und Anregungen:

Die Plangebiete befinden sich über dem auf Braunkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Richarz“ sowie über den auf Eisenerz verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern „Schöne „Caroline“ und „Timotheus“.

Die letzte Eigentümerin des erloschenen Bergwerksfeldes „Richarz“ ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar, ein möglicher Rechtsnachfolger ist hier nicht bekannt.

Die Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümer der erloschenen Bergwerksfelder „Schöne „Caroline“ und „Timotheus“ ist die Deutsche Bank AG (Filiale Köln). Detailliertere Informationen hierzu liegen nicht vor.

Ausweislich der hier derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der in Rede stehenden Planvorhaben kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht zu rechnen.

Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass sich südlich der Plangebiete der ehemalige Steine und Erden Gewinnungsbetrieb „Tontagebau Niederpleis“ befindet. Die Tongewinnung

wurde bereits eingestellt und das Abschlussbetriebsplanverfahren durchgeführt. Die Bergaufsicht hat am 30. November 2018 geendet.

Mit dem Ende der Bergaufsicht ging die Zuständigkeit für diese Fläche auf die Stadt Sankt Augustin über, sodass die konkreten Folgenutzungen dieser Fläche, einschließlich der gegebenenfalls nachträglich durchgeführten umweltrelevanten Maßnahmen, hier nicht bekannt sind. Daher können auch keine konkreten Aussagen über Art und Umfang der aktuellen, umweltrelevanten Einflüsse oder Beeinträchtigungen, die gegebenenfalls noch von dieser Fläche ausgehen könnten, getroffen werden. Ich empfehle Ihnen daher, sich an die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu wenden.

Für eventuelle Rückfragen zu dieser Stellungnahme stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich daraus jedoch keine Anregungen, die auf eine Änderung am Planentwurf zielen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich aus der Stellungnahme keine Änderungen am Planentwurf.

21. Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW mit Schreiben vom 13.11.2020

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 636 der Stadt Sankt Augustin und die damit verbundene 14. Änderung des FNP bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine

grundsätzlichen Bedenken, da es sich um eine ehemalige Deponiefläche handelt, deren nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung problematisch sein dürfte.

Für die Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs regen wir die Anwendung der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) als anerkanntes Verfahren nach dem aktuellen Stand an. Dies bestätigt auch der Einführungserlass zum Landschaftsgesetz für Eingriffe durch Straßenbauvorhaben (ELES).

In diesem Zusammenhang bitten wir weiterhin um Berücksichtigung der Wertigkeiten betroffener landwirtschaftlicher Flächen für die menschliche Daseinsvorsorge auch im Hinblick auf die Festsetzungen im LEP Punkt 7.5-1 und 7.5-2. Dies gilt auch für den Aspekt der Platzierung von Ausgleichsmaßnahmen, da für die Ernährungsfürsorge wichtige landwirtschaftliche Flächen zu schützen sind.

Wir gehen davon aus, dass die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen so weit möglich im Plangebiet vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang sind Dach- und Fassadenbegrünungen, Anlagen von Gehölzstrukturen und Grünstreifen zu nennen.

Für die darüber hinaus notwendig werdenden weiteren Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen regen wir an, diese mit den im Rahmen der EU-Wasserrahmenrichtlinie geplanten Maßnahmen am Pleisbach oder an der Sieg zusammenzulegen. Bei der Berechnung des erforderlichen Kompensationsmaßnahmenbedarfs an Fließgewässern und in Auen wäre die Berechnung nach der „Kompensation Blau“ anzuwenden, die mindestens eine Verdopplung der Öko-Punkte vorsieht.

Für darüber hinaus notwendig werdende Maßnahmen schlagen wir Maßnahmen zur Umwandlung von Nadelwald in Misch- oder Laubwald vor, die sich vor dem Hintergrund der Wiederaufforstung vom Borkenkäfer geschädigter Fichtenwälder anbieten.“

Stellungnahme der Verwaltung:

zu Absatz 2:

Da es sich hier um ein Bauleitverfahren handelt, wäre die Anwendung der „Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) am naheliegendsten. Grundsätzlich entscheidet die planaufstellende Kommune über die Bewertung des Eingriffsumfangs und dessen Kompensation. Im vorliegenden Fall existieren bereits Ökokonten der RSAG bei verschiedenen Kreisverwaltungen, die zur Kompensation herangezogen werden sollen. Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags vor Satzungsbeschluss. Das Ökokonto beim Rhein-Sieg-Kreis wird nach Bewertungsmethode Froelich + Sporbeck (1991) geführt. Zur besseren Anrechenbarkeit der eingebuchten Ökopunkte wurde daher die Eingriffsbewertung nach dem gleichen Verfahren durchgeführt.

zu Absatz 3:

Nach dem derzeitigen Verfahrensstand sind keine landwirtschaftlichen Flächen als Kompensationsflächen vorgesehen. Sollte dies im weiteren Verfahren notwendig sein, werden für die Ernährungsfürsorge wichtige landwirtschaftliche Flächen nur als letzte Option herangezogen.

zu Absatz 4:

Die benannten Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen Dach- und Fassadenbegrünungen sind bei der Errichtung von PV-Freianlagen nicht anwendbar. Die Anlage von Gehölzstrukturen ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der Lage unterhalb der Hochspannungsleitungen nur sehr eingeschränkt möglich. In der vorgelegten Planung wurde die Anlage von Grünstreifen bereits so weit wie möglich realisiert.

zu Absatz 5 +6:

Wie bereits dargelegt werden derzeit keine externen Kompensationsflächen benötigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich aus der Stellungnahme keine Änderungen am Planentwurf.

22. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf – luftrechtliche Stellungnahme mit Schreiben vom 16.11.2020

„Das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn im Anflugsektor der Betriebsrichtungen 32 L und 32 R. Grundsätzlich bestehen gegen die Planung hinsichtlich des Flughafens und des Verkehrslandeplatzes Bonn-Handlar keine Bedenken.

Aufgrund o. g. Lage bitte ich jedoch sicherzustellen, dass das Risiko von Blendwirkungen für den Luftverkehr durch geeignete Maßnahmen an den Solarmodulen minimiert wird (Antireflexionsbeschichtung, möglichst dunkle Gehäusefarbe).“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme bezieht sich auf die konkrete technische Auslegung der Solarmodule und kann mangels Ermächtigung durch den abschließenden Festsetzungskatalog in § 9 BauGB nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Nichtsdestotrotz kann der Wunsch der Bezirksregierung Düsseldorf nach Minimierung der Blendwirkung unter „Hinweise“ aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Unter „Hinweise“ wird eine Empfehlung von Antireflexionsbeschichtungen und möglichst dunklen Gehäusefarben zur Minimierung der Blendwirkung aufgenommen.

23. Stellungnahme der Bezirksregierung Köln – Dezernat 51 Landschaft mit Schreiben vom 30.11.2020

„Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ werden aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Die Standortwahl unter den Hochspannungsleitungen wird begrüßt, da so die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert werden. Gleichwohl kommt es jedoch durch den Bau der Anlage auch zur Reduzierung der Lebensraumqualität für z. B. Greifvögel, die es im nachgelagerten Bauleitplanverfahren abzuarbeiten gilt.

Für eine stärkere Strukturierung des Gebietes und eine Erhöhung des Lebensraumpotenzials der Flächen für eine artenreiche Fauna und in unmittelbarer Umgebung eines FFH-Gebietes sind neben einzelnen Strauchgruppen an zahlreichen Standorten auch artenreiche Säume und Hochstaudenfluren/Ruderalstrukturen vorzusehen und zu erhalten.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die Notwendigkeit, parallel zur Bauleitplanung eine Anpassung des Rekultivierungsplans vorzunehmen. Möglicherweise ergeben sich daraus weitere einschränkende Vorgaben zur Gestaltung des Gebietes, die es zu berücksichtigen gilt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

zu Absatz 2:

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Lebensraumqualitäten für Greifvögel ausreichend dargestellt. Da keine Fortpflanzungsstätten dieser Arten betroffen sind, beschränkt sich die Veränderung des Lebensraumes auf regelmäßig aufgesuchte Nahrungsflächen aus angrenzenden Flächen, die keine essenziellen Bedeutungen aufweisen.

zu Absatz 3:

Die Anregungen zur Änderung der internen Kompensationsflächen sind differenziert zu betrachten. Während die Maßnahmenbeschreibungen M 1, M 3 und M 4 mit benannten Vegetationsstrukturen „artenreichen Krautsäume, Hochstauden- und Ruderalfluren“ ergänzt werden können, betrifft M 2 die Modulfelder, in denen die Pflege großflächig durchführbar sein soll.

zu Absatz 4:

Die Anpassung des Rekultivierungsplans befindet sich zurzeit in der Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln und wird sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren. Nach der bisherigen Abstimmung soll eine Anpassung des Rekultivierungsplans nur für die im Umfeld von konkret beantragten Nutzungsänderungen zur Integration in das genehmigte Rekultivierungskonzept vorgenommen werden. Die konzeptionelle Darstellung des Rekultivierungsplans soll bis zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Entwurfsqualität aufweisen und die Abstimmung mit der BRK abgeschlossen sein.

Beschlussvorschlag:

zu Absatz 2:

Eine vergleichende Betrachtung zur Lebensraumqualität nach der Errichtung der PV-Anlage für Greifvögel wird im LFB, Kapitel 10 „Beurteilung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich seiner Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ ergänzt.

zu Absatz 3:

Die Maßnahmenbeschreibungen M 1, M 3 und M 4 werden um die benannten Vegetationsstrukturen „artenreichen Krautsäume, Hochstauden- und Ruderalfluren“ wie folgt ergänzt:

M 1	Anlage und Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese magerer Ausprägung mit Strauchgruppen, artenreichen Krautsäumen sowie Hochstauden- und Ruderalfluren.
M 3	Anlage und Entwicklung artenreicher Krautsäume in magerer Ausprägung mit Stein- und Totholzhaufen und einzelnen Strauchgruppen sowie Hochstauden- und Ruderalfluren.
M 4	Anlage und Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Zittergras-Glatthaferwiese in sehr magerer Ausprägung mit artenreichen Krautflächen, Hochstauden- und Ruderalfluren, Stein- und Totholzhaufen und einzelnen Strauchgruppen.

zu Absatz 4:

Die Entwurfsplanung zur Rekultivierung für das LOS 5 der Zentraldeponie wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt und mit den Naturschutzbehörden abgestimmt.

Wahnbachtalsperrenverband
Körperschaft des öffentlichen Rechts

①



Wahnbachtalsperrenverband · Siegelsknippen · 53721 Siegburg

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaften
z.Hd. Frau Fiegen
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Einzugsgebietsschutz
Ihr Ansprechpartner: Laura Heiß
Funktion:
Aktenzeichen:
Unser Zeichen:
E-Mail: laura.heiss@wahnbach.de
Tel.: 02241 128 495
Fax:

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 06.10.2020

Datum: 07.10.2020

14. Änderung des Flächennutzungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

der angegebene Planungsbereich befindet sich außerhalb unserer Wasserschutzgebiete. Da keine Leitungen oder Anlagen betroffen sind, bestehen von unserer Seite keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Laura Heiß

Du) Dr. Krämer
Du) Planauskunft

Verbandsvorsteher: Landrat Sebastian Schuster
Geschäftsführerin: Ludgera Decking
Telefon: +49 (0) 22 41/128-0
Telefax: +49 (0) 22 41/128-109

Kreissparkasse Köln
BLZ: 370 502 99, Kto.-Nr.: 001 006 360
IBAN: DE13 3705 0299 0001 0063 60
SWIFT-BIC: COKSDE33

Finanzamt Siegburg
Steuer-Nr.: 220/5989/1239
E-Mail: info@wahnbach.de
www.wahnbach.de

72

2

PLEDOC

Ein Unternehmen der Open Grid Europe

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaften
Sandra Fiegen
Markt 1
53757 Sankt Augustin

zuständig Yvonne Schemberg
Durchwahl 0201/3659-125

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	06.10.2020	PLEdoc	20201001163	08.10.2020

14. Änderung des Flächennutzungsplanes / sowie Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ der Stadt Sankt Augustin; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

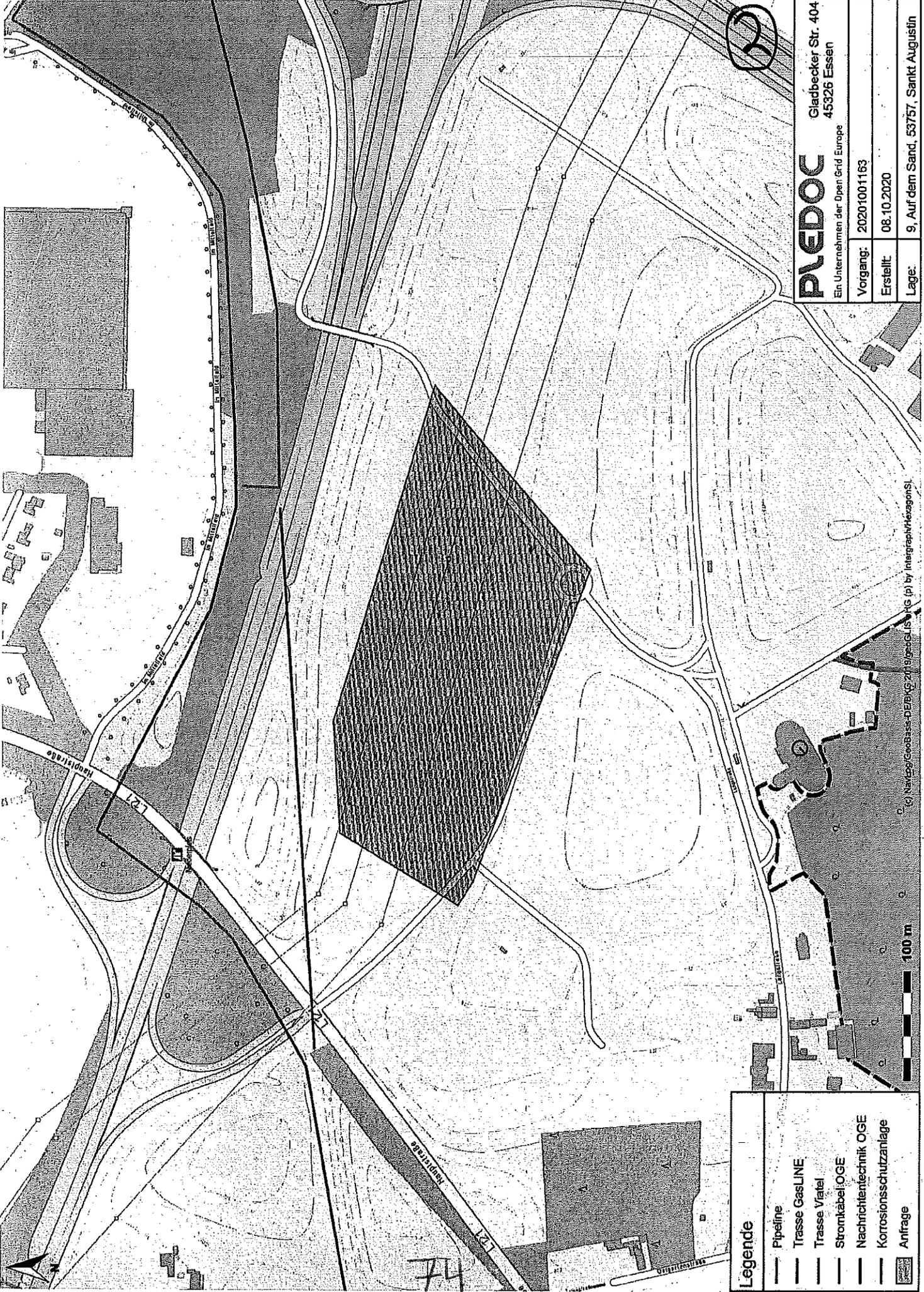
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 170738401

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
SO-9001 AU 6029





Legende

	Pipeline
	Trasse GasLINE
	Trasse V-fattel
	Stromkabel OGE
	Nachrichtentechnik OGE
	Korrosionsschutzanlage
	Anfrage

PLEDOC
 Ein Unternehmen der Dpen Grid Europe

Gladbecker Str. 404 45326 Essen	
Vorgang:	20201001163
Erstellt:	08.10.2020
Lage:	9, Auf dem Sand, 53757, Sankt Augustin

(c) Nalco/Geobase-DE/IG 2019/Geobase-IG (p) by Intergraph/Hexagon(S)

3

Otzipka Steffen

Von: Scharmach Gabi im Auftrag von Bies Jasmin
Gesendet: Mittwoch, 14. Oktober 2020 10:00
An: Otzipka Steffen
Betreff: WG: Stellungnahme zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes /
Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Albrecht, Dietmar [mailto:Dietmar.Albrecht@wald-und-holz.nrw.de]
Gesendet: Dienstag, 13. Oktober 2020 10:26
An: bauleitplanung <bauleitplanung@sankt-augustin.de>
Cc: Deckert, Thomas <Thomas.Deckert@wald-und-holz.nrw.de>; Schölmerich, Uwe <Uwe.Schoelmerich@wald-und-holz.nrw.de>
Betreff: Stellungnahme zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“

Az.. 310-11-24.105

Sehr geehrte Damen und Herren,

es bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das o.a. Planungskonzept.

Mit freundlichem Grüßen
Im Auftrag

Dietmar Albrecht
Wald und Holz NRW
Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft
Flerzheimer Allee 15
53125 Bonn-Röttgen
Telefon: 02243 9216-43
Telefax: 02243 9216-86
Mobil: 0171 5871222
E-Mail: dietmar.albrecht@wald-und-holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de
www.facebook.com/WaldundHolzNRW

Mit freundlichen Grüßen
Albrecht

4

Otzipka Steffen

Von: Fliegen Sandra
Gesendet: Mittwoch, 14. Oktober 2020 09:06
An: Otzipka Steffen
Betreff: WG: 14. Änd. FNP Bbpl. Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Von: martin.iding@westnetz.de [mailto:martin.iding@westnetz.de]
Gesendet: Mittwoch, 14. Oktober 2020 08:45
An: Fliegen Sandra <Sandra.Fliegen@sankt-augustin.de>
Betreff: 14. Änd. FNP Bbpl. Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“

WG: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das obige Bauvorhaben haben Sie eine Planauskunft angefordert. Hierbei wurde festgestellt, dass 110-kV-Hochspannungsleitungen betroffen sein könnten. Die Anfrage wurde deshalb an uns weitergeleitet.

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.

Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Die uns zugesandten Planunterlagen haben wir an die Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund weitergereicht. Bezüglich der im Planbereich vorhandenen 220-/380-kV-Hochspannungsleitungen erhalten Sie von dort ggf. eine separate Stellungnahme.

Falls Sie Fragen zu dieser Nachricht haben, schicken Sie bitte eine Mail an stuellnahmen@westnetz.de mit Nennung dieser Vorgangsnummer: 140025.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH
DRW-S-LK-TM
Florianstraße 15 – 21
44139 Dortmund

Geschäftsführung: Diddo Diddens, Dr. Jürgen Gröner, Dr. Stefan Küppers
Sitz der Gesellschaft: Dortmund

Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund

5

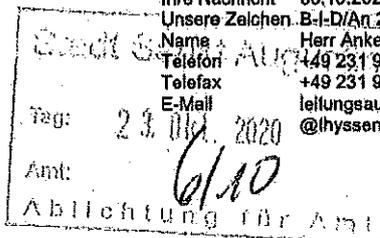


Thyssengas GmbH, Postfach 10 49 42, 44040 Dortmund

Liegenschaften und
Geoinformation/ Dokumentation

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaften
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Ihre Zeichen Frau Flegen
Ihre Nachricht 06.10.2020
Unsere Zeichen B-I-D/An 2020-TÖB-1229
Name Herr Anke
Telefon +49 231 91291-6431
Telefax +49 231 91291-2266
E-Mail leitungsauskunft
@thyssengas.com



6/23.10.20

Dortmund, 19. Oktober 2020

14. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 636
„Auf dem Sand – Nord“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Nachricht vom 06.10.2020 teilen Sie uns die o. g. Maßnahme/n mit:

- Durch die o. g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen.
- Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.
- Die uns übersandten Unterlagen senden wir Ihnen wunschgemäß zurück.

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Bitte beachten Sie unsere neue Anschrift:
Thyssengas GmbH, Emil-Moog-Platz 13, 44137 Dortmund

Mit freundlichen Grüßen

Thyssengas GmbH

i. V. J. Schäfer
i. V. Gräfer

i. V. Anke
i. V. Anke

Thyssengas GmbH

Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund

T +49 231 91291-0
F +49 231 91291-2012
I. www.thyssengas.com

Geschäftsführung:
Dr. Thomas Gößmann
(Vorsitzender)
Jörg Kamphaus

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr.-Ing. Klaus Homann

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 21273

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 2908 00
IBAN:
DE84 3604 0039 0140290800
BIC: COBADEFF360

USt.-IdNr. DE 119497635

77

6
6

Vodafone NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadt Sankt Augustin
Frau Sandra Fiegen
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Bearbeiter(in): Frau Büscher
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-151
E-Mail: ZentralePlanungNO@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-17139

Seite 1/1

Datum
04.11.2020

14. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Fiegen,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Vodafone

Vodafone NRW GmbH

Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de

Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Beilina Kersch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 65984, Sitz der Gesellschaft: Köln, USt-ID DE 813 243 353

7



Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis
Der Verbandsvorsteher - Kaiser-Wilhelm-Platz 1 - 53721 Siegburg

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaften
z. Hd. Sandra Fiegen
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Ansprechpartnerin: Teresa Dielen
Telefon: 02241 95817-21
Telefax: 02241 95817-29
E-Mail: tdielen@wv-rsk.de
Internet: www.wasserverband-rsk.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
08.10.2020

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
4.17.48, -

Datum:
11.11.2020

Stellungnahme des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis

- **14. Änderung des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans Nr.636 „Auf dem Sand-Nord“**

Sehr geehrte Frau Fiegen,

Im Plangebiet des o.g. Vorhabens befinden sich keine Gewässer oder Anlagen des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis, daher bestehen verbandssseitig keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Teresa Dielen

Postanschrift:
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721-Siegburg

Geschäftsstelle:
Mühlenstraße 47
53721 Siegburg

Telefon: 02241 95817-0
Telefax: 02241 95817-29
E-Mail: info@wasserverband-rsk.de

Kreissparkasse Köln
BLZ: 370 602 99 Konto: 317631
IBAN: DE04 3705 0299 0000 3175 31
SWIFT-BIC: COKSDE33

79

Otzipka Steffen

Von: Wollenweber-Thomys, Silke <Silke.Wollenweber-Thomys@stadtwerke-bonn.de>
Gesendet: Donnerstag, 12. November 2020 12:20
An: bauleitplanung
Betreff: AW: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Kategorien: @Zu erledigen

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrag der Bonn Netz GmbH, der Energie- und Wasserversorgung Bonn Rhein-Sieg GmbH und der Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH teilen wir mit, dass gegen die Planungen keine Bedenken bestehen.

Freundliche Grüße
i.A. Silke Wollenweber

Recht/Liegenschaftsmanagement
Telefon: 0228 711-2792 Fax: 0228 711-962792
E-Mail: Silke.Wollenweber-Thomys@stadtwerke-bonn.de

Stadtwerke Bonn GmbH
Theaterstraße 24, 53111 Bonn
Sitz Bonn, Amtsgericht Bonn, HRB 8195
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Peter Weckenbrock (Vors.)
Dipl.-Volksw. Marco Westphal
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Klaus-Peter Gilles
www.stadtwerke-bonn.de

Von: Fliegen Sandra <Sandra.Fliegen@sankt-augustin.de>
Gesendet: Dienstag, 6. Oktober 2020 15:27
Betreff: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 02. September 2020 folgende Beschlüsse gefasst:

1. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für das Gebiet in der Gemarkung Buisdorf nördlich der Straße „Auf dem Sand“, Flur 4, Parzelle 2, 3, 4, 41, 42 jeweils teilweise, die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für das Gebiet der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen, sobald die erforderlichen Gutachten vorliegen.“
2. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für das Gebiet in der Gemarkung Buisdorf nördlich der Straße „Auf dem Sand“, Flur 4, Parzelle 2, 3, 4, 41, 42 jeweils teilweise, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 636 „Auf dem

Otzipka Steffen

Von: Ludes, Torsten <torsten.ludes@lvr.de>
Gesendet: Montag, 16. November 2020 10:06
An: bauleitplanung
Betreff: WG: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Anlagen: Geltungsbereichsplan 14. Änderung FNP 10 x 10 cm .pdf; Geltungsbereichsplan 636 - Auf dem Sand Nord- 10 x 10 cm.pdf
Kategorien: @Zu erledigen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahmen geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland in Pulheim und das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.

Ich bedanke mich vielmals für Ihre Bemühungen und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen
Torsten Ludes

Landschaftsverband Rheinland
Kaufm. Immobilienmanagement, Haushalt, Gebäudeservice
Kennedy-Ufer 2
50679 Köln

Tel: 0221/809-4228
Fax: 0221/8284-4806
E-mail: Torsten.Ludes@lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 19.000 Beschäftigten für die 9,7 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 20 Museen und Kultureinrichtungen, vier Jugendhilfeeinrichtungen, dem Landesjugendamt sowie dem Verbund Heilpädagogischer Hilfen erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten gewählte Mitglieder aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

10



Energie-Rhein-Sieg GmbH | Postfach 10 06 08 | 74506 Schwäbisch Hall

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaften
Frau Sandra Fiegen
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Stadt Sankt Augustin
Tag: 04. Dez. 2020
Amt:
Ablichtung für Amt

Hausanschrift
Südstraße 27
53757 Sankt Augustin

www.energie-rhein-sieg.de

Verwaltung
An der Limpurgbrücke 1
74523 Schwäbisch Hall

Es schreibt Ihnen
Franz Wiederholl

Tel.: 0791 401-305
Fax: 0791 401-316
franz.wiederholl@stadtwerke-hall.de

Schwäbisch Hall, 30.11.2020

6/4.12.20

**14. Änderung des Flächennutzungsplanes /
Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“**

Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Fiegen,

bezüglich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans Nr. 636
„Auf dem Sand - Nord“ bestehen seitens der Energie Rhein-Sieg GmbH keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Energie Rhein-Sieg GmbH

Hoppenz
(Geschäftsführer)

Bankverbindung
Kreissparkasse Köln
IBAN: DE61 3705 0299 0025 0113 47 | BIC: COKSDE33XXX

Geschäftsführer Johannes van Bergen
Registergericht Amtsgericht Siegburg
Handelsregister HRB 8651
Umsatzsteuer-ID DE 812 625 419

82

Otzipka Steffen

Von: Schmieschek, Angelika <Angelika.Schmieschek@bezreg-koeln.nrw.de>
Gesendet: Mittwoch, 16. Dezember 2020 16:44
An: Otzipka Steffen
Cc: Weick, Christoph; Krechel, Wolfgang; Rulik, Marco
Betreff: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes_Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“_frühzeitige Beteiligung

Guten Tag Herr Otzipka,

klarstellend weise ich darauf hin, dass über die Art des von uns durchzuführenden Verfahrens noch zu entscheiden sein wird.

Daher bitte ich Sie meine Stellungnahme vom 02.12.2020 durch den nachstehenden Text zu ersetzen.

„Die abfallwirtschaftlichen Belange sind in den vorliegenden Entwürfen, sowohl in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch im Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand - Nord“ ausreichend dargestellt worden.

In beiden Begründungstexten wurde zutreffend formuliert, dass in einem Teilbereich des überplanten Gebietes eine ehemaligen Deponie für Hausmüll, Bauschutt und Aushubmaterial liegt. Die Sicherheitsaspekte der in der Rekultivierungsphase befindlichen Deponie, insbesondere der Deponieabdichtung, sind im **anstehenden Verfahren** zu berücksichtigen.

Gegen die angestrebten Planungsverfahren bestehen keine abfallwirtschaftlichen Bedenken.“

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Angelika Schmieschek

Bezirksregierung Köln
Dezernat 52 - Abfallwirtschaft
50606 Köln

Dienstgebäude Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln
Telefon: +49(0)221-147-3499
Telefax: +49(0)221-147-4014
mailto: angelika.schmieschek@bezreg-koeln.nrw.de

<https://www.bezreg-koeln.nrw.de>
<https://twitter.com/BezRegKoeln>
<https://www.facebook.com/BezirksregierungKoeln>

Von: Schmieschek, Angelika
Gesendet: Mittwoch, 2. Dezember 2020 09:45
An: 'Otzipka Steffen' <Steffen.Otzipka@sankt-augustin.de>
Cc: Rulik, Marco <marco.rulik@bezreg-koeln.nrw.de>; Krechel, Wolfgang <wolfgang.krechel@bezreg-koeln.nrw.de>; Weick, Christoph <christoph.weick@bezreg-koeln.nrw.de>
Betreff: AW: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Guten Morgen Herr Otzipka,

bitte entschuldigen sie die verspätete Antwort.

Die abfallwirtschaftlichen Belange sind in den vorliegenden Entwürfen, sowohl in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch im Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand - Nord“ ausreichend dargestellt worden.

In beiden Begründungstexten wurde zutreffend formuliert, dass in einem Teilbereich des überplanten Gebietes eine ehemaligen Deponie für Hausmüll, Bauschutt und Aushubmaterial liegt und die Sicherheitsaspekte der in der Rekultivierungsphase befindlichen Deponie, insbesondere der Deponieabdichtung, im **anstehenden Planfeststellungsverfahren** zu berücksichtigen sind.

Gegen die angestrebten Planungsverfahren bestehen keine abfallwirtschaftlichen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Angelika Schmieschek

Bezirksregierung Köln
Dezernat 52 - Abfallwirtschaft
50606 Köln

Dienstgebäude Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln
Telefon: +49(0)221-147-3499
Telefax: +49(0)221-147-4014
mailto: angelika.schmieschek@bezreg-koeln.nrw.de

<https://www.bezreg-koeln.nrw.de>
<https://twitter.com/BezRegKoeln>
<https://www.facebook.com/BezirksregierungKoeln>

Von: Otzipka Steffen <Steffen.Otzipka@sankt-augustin.de>
Gesendet: Dienstag, 10. November 2020 11:48
An: Schmieschek, Angelika <Angelika.Schmieschek@bezreg-koeln.nrw.de>; Fiegen Sandra <Sandra.Fiegen@sankt-augustin.de>
Cc: Rulik, Marco <marco.rulik@bezreg-koeln.nrw.de>; Krechel, Wolfgang <wolfgang.krechel@bezreg-koeln.nrw.de>; Weick, Christoph <christoph.weick@bezreg-koeln.nrw.de>
Betreff: AW: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Guten Tag Frau Schmieschek,

wie telefonisch besprochen können wir Ihnen eine Fristverlängerung bis zum 30.11.2020 einräumen.

Die Höhere Landschaftsbehörde wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt, uns liegt von dieser Seite allerdings noch keine Stellungnahme vor.

Bei Rückfragen oder Anmerkungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Steffen Otzipka

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaften

12

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Sankt Augustin
Ordnungsamt
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Datum: 14.10.2020

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382056-745/20
bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbilddauswertung
Sankt Augustin, Bebauungsplan Nr. 636

Peter Brand
Zimmer: 114
Telefon:
0211 4759710
Telefax:
0211 475-2671
kbd@brd.nrw.de

Ihr Schreiben vom 06.10.2020

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.

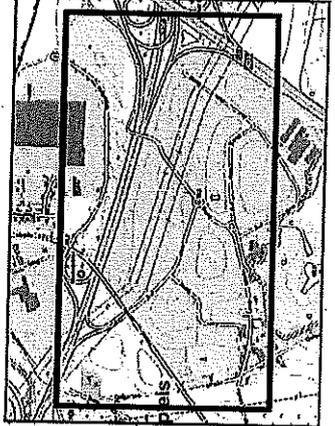
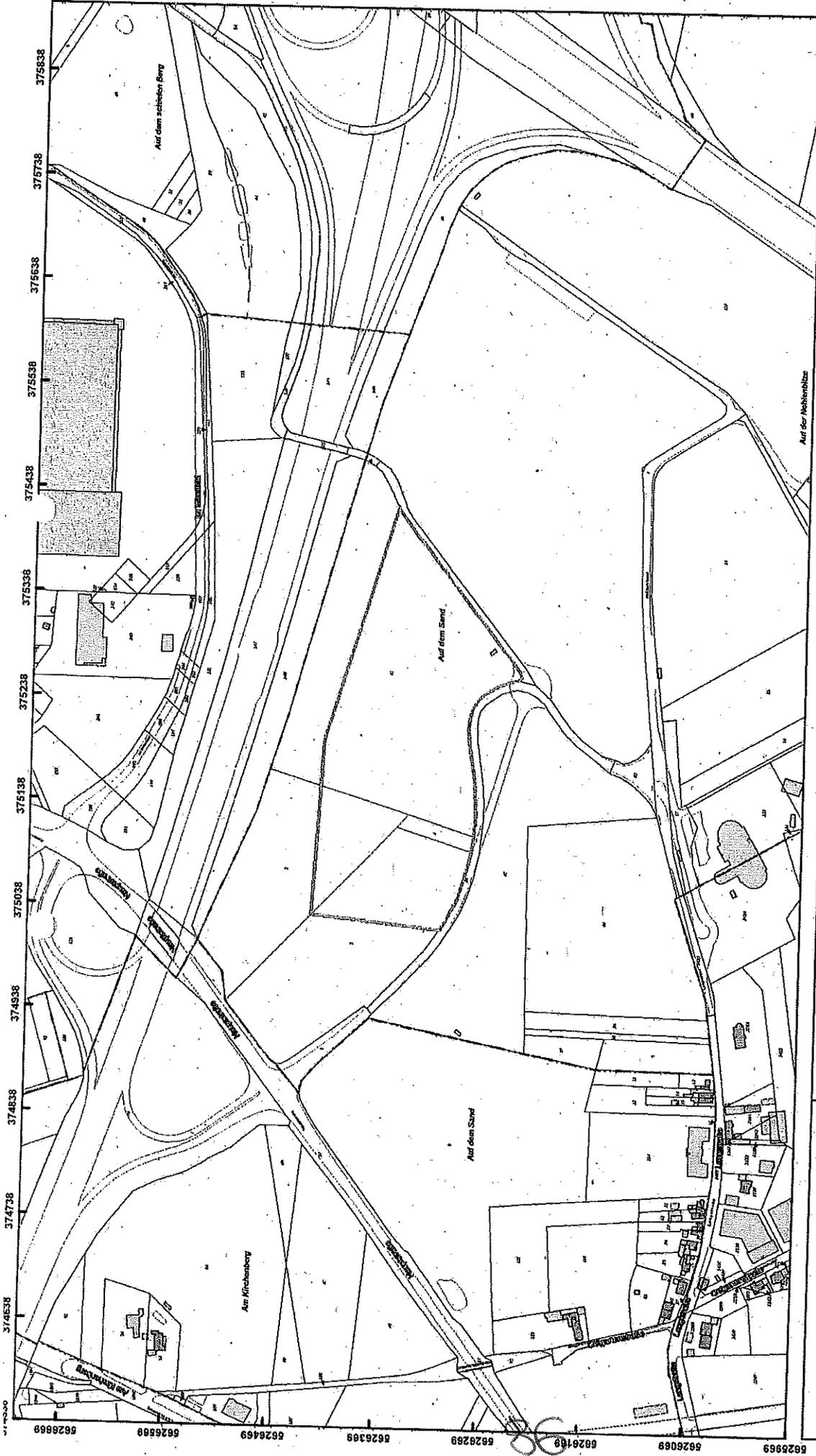
Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.

Im Auftrag
gez. Brand

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

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

85



Legende

	ausgewertete Fläche(n)		— Laufgraben
	Blindgängerverdacht		— Panzergraben
	geräumte Blindgänger		⊙ Schützenloch
	geräumte Fläche		⊙ Stellung
	Detektion nicht möglich		⊙ militärische Anlage
	Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich		
	Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen		

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

Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

<p>Bezirksregierung Düsseldorf</p>	Aktenzeichen:
	22.5-3-5382056-745/20
Maßstab:	1:5.000
Datum:	14.10.2020

13

Otzipka Steffen

Von: Fiegen Sandra
Gesendet: Montag, 19. Oktober 2020 07:54
An: Otzipka Steffen
Betreff: WG: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin sowie Bebauungsplan Nr. 636 "Auf dem Sand - Nord"; Beteiligung gem. § 4 I BauGB

Von: Kreuzberg, Kerstin [mailto:Kerstin.Kreutzberg@lvr.de]
Gesendet: Freitag, 16. Oktober 2020 13:45
An: bauleitplanung <bauleitplanung@sankt-augustin.de>
Cc: Balkowski, Nadia <Nadia.Balkowski@lvr.de>
Betreff: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin sowie Bebauungsplan Nr. 636 "Auf dem Sand - Nord"; Beteiligung gem. § 4 I BauGB

Ihre E-Mail vom 06.10.2020
Mein Zeichen 124.1/19-001

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Fiegen,
sehr geehrter Herr Otzipka,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu o.g. Planung.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kerstin Kreuzberg
Verwaltungsfachwirtin

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Abteilung Denkmalschutz / Praktische Bodendenkmalpflege

Endenicher Str. 133

187

53115 Bonn
Tel: 0228 9834-139
Fax: 0228 9834-119

Kerstin.kreutzberg@lvr.de
www.bodendenkmalpflege.lvr.de
www.lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 19.000 Beschäftigten für die 9,7 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 20 Museen und Kultureinrichtungen, vier Jugendhilfeeinrichtungen, dem Landesjugendamt sowie dem Verbund Heilpädagogischer Hilfen erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten gewählte Mitglieder aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Ihre Meinung ist uns wichtig! Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:
E-Mail: anregungen@lvr.de oder beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255

14

Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund

Stadt Sankt Augustin
FD Planung und Liegenschaften
Markt 1
53757 Sankt Augustin



Asset Management

Ihr Zeichen Sandra Fliegen
Ihre Nachricht 06.10.2020
Unsere Zeichen A-BB/4104/Hb/146.230/Sch
Name Herr Hasenburg
Telefon +49 231 5849-15772
Telefax +49 231 5849-15667
E-Mail volker.hasenburg@amprion.net

Dortmund, 27. Oktober 2020

Seite 1 von 3

14. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

- 1. 220-kV-Höchstspannungsfreileitung Siegburg – Betzdorf,
Bl. 2371 (Maste 161 bis 163)**
- 2. 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Siegburg –
Dauersberg, Bl. 4104 (Maste 10 bis 12)**

Amprion GmbH

Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
Germany

T +49 231 5849-0
F +49 231 5849-14188

www.amprion.net

www.twitter.com/Amprion

Geschäftsführung:

Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender)
Dr. Klaus Kleinekorte
Peter RÜth

Sitz der Gesellschaft:

Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 15940

Bankverbindung:

Commerzbank AG Dortmund
IBAN:
DE27 4404 0037 0352 0087 00
BIC: COBADEFFXXX
USt.-IdNr. DE 8137 61 356

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanungen liegt teilweise in den Schutzstreifen unserer im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitungen sowie einer 110-kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH. Die im Bebauungsplan ebenfalls noch dargestellte Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH wurde u. W. inzwischen ersatzlos demontiert.

Die Leitungsführungen mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben Sie nachrichtlich in die Festsetzungskarte zum Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500 übernommen. Sie können diese aber auch unserem beigelegten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungen ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Bezüglich der Bebauung der Deponiefläche mit Photovoltaikanlagen haben in den letzten Jahren umfangreiche Abstimmungen mit der RSAG und der RheinEnergie AG stattgefunden, in denen wir die Errichtung von Photovoltaikmodulen bei Einhaltung bestimmter Bedingungen in Aussicht gestellt haben.

89

Mit den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes sowie den Ausweisungen im Bebauungsplan zur Festsetzung der Sondergebiete für Photovoltaikanlagen können wir uns daher grundsätzlich einverstanden erklären.

Wegen der geringen Abstände zwischen Leiterseilen und Gelände ist es auch weiterhin erforderlich, die genaue Lage der Photovoltaikmodule sowie die maximale Höhe der Anlagen Standortbezogen detailliert abzustimmen.

Wir bitten Sie daher, im Textteil des Bebauungsplanes folgende Bedingungen aufzunehmen:

- „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme sowie dem Abschluss einer Vereinbarung über die geänderte Nutzung im Schutzstreifen mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.“
- Im Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigelegt.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Höchstspannungsfreileitungen beschädigt werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Diese Stellungnahme gilt nur für unsere im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitungen. Wegen der betroffenen Bahnstromleitung wenden Sie sich bitte an die DB Energie GmbH, Schwarzer Weg 100, 51149 Köln.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH


Digital
unterschrieben
von Marc Bollwerk
Datum:
2020.10.27
14:18:51 +01'00'


Digital
unterschrieben
von Volker
Hasenburg
Datum: 2020.10.27
13:44:47 +01'00'

Anlage
Lageplan 1 : 2000
Festsetzungskarte 1:500

Verteiler:
DB Energie
Bl. 2371
Bl. 4104

Otzipka Steffen

Von: Stefan.Czymmeck@strassen.nrw.de
Gesendet: Mittwoch, 28. Oktober 2020 13:58
An: bauleitplanung
Cc: Otzipka Steffen; Thomas.Frohn@strassen.nrw.de; andreas.schlagheck@strassen.nrw.de; Tom.Friedenberger@strassen.nrw.de
Betreff: WG: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Anlagen: Geltungsbereichsplan 14. Änderung FNP 10 x 10 cm .pdf; Geltungsbereichsplan 636 - Auf dem Sand Nord- 10 x 10 cm.pdf; AllgemeineForderungenBAB.pdf

Sehr geehrter Herr Otzipka,

das o. g. Vorhaben grenzt im Norden an den Abschnitt Nr. 4 der BAB A 560. Somit sind wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung betroffen.
 Grundsätzliche Bedenken dagegen bestehen allerdings aus straßenplanerischer Sicht nicht.

Allerdings möchte ich auf die Auflagen im anhängenden Merkblatt „Allgemeine Forderungen“ hinweisen. Diese Kriterien sind bei der weiteren Bearbeitung der Bauleitplanung unbedingt zu beachten.

Darüber hinaus gilt folgendes:

Anbaurechtlich bestehen gegen Freiflächenanlagen auch in der Anbauverbotszone keine Bedenken, auch entsprechende Gebietsausweisungen sind zugelassen. Jedoch ist natürlich auszuschließen, dass es zu Blendungen der Verkehrsteilnehmer auf der BAB kommt. Der Vorhabenträger kann zum jetzigen Zeitpunkt daher mit aufnehmen, dass in einem folgenden Einzelantrag ein Blendgutachten vorgelegt werden muss, bzw. bei der Planung der Anlage bereits bauliche Maßnahmen zur Verhinderung einer Blendung berücksichtigt werden sollten.

Mit freundlichen Grüßen
 i. A. Stefan Czymmeck
 Abteilung Betrieb und Verkehr

Landesbetrieb Straßenbau NRW
 Regionainiederlassung Rhein-Berg
 Aussenstelle Köln
 Sachgebiet Anbau/Recht
 Deutz-Kalker-Straße 18-26
 50679 Köln
 Tel.: +49 221 8397-395
 Fax: +49 221 8397-100
 mail: stefan.czymmeck@strassen.nrw.de

Von: Frohn, Thomas
Gesendet: Donnerstag, 8. Oktober 2020 10:21
An: Czymmeck, Stefan <Stefan.Czymmeck@strassen.nrw.de>
Betreff: WG: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Hallo Stefan,

eine Mail für Dich.

Allgemeine Forderungen

1. Ein Hinweis auf die Schutzzonen der BAB gemäß § 9 (1+2) FStrG ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Um Eintragung der Schutzzonen in den Plan wird gebeten.
2. In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9(1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
3. In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)
 - a. dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet , erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
 - b. sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
 - c. dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.

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



4/5.11.20

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Erna-Scheffler-Str. 5, 51103 Köln

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst-Planung und Liegenschaften
Frau Fiegen
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Stadt Sankt Augustin
Täg: 05. Nov. 2020
Amt:
Ablichtung für Amt

Eigentumsmanagement, Eigentümerversammlung, Eigentümerversammlung
CR.R 04-W(E)
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln
www.deutschebahn.com
Karl-Heinz Sandkühler
Telefon 0221-141-3797
Telefax 0221-141-2244
karl-heinz.sandkuehler@deutschebahn.com
Zeichen: TÖB-KÖL-20-88503

03.11.2020

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom 06.10.2020

Stadt Sankt Augustin - 14. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“

Sehr geehrte Frau Fiegen,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Durch das Plangebiet des Bebauungsplans „Auf dem Sand – Nord“ der Stadt Sankt Augustin verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung 580 Orscheid – Köln (Mastfeld 2658 – 2662). Die geplante Photovoltaikanlage liegt damit unmittelbar im Schutzstreifen der oben genannten Bahnstromleitung.

Aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten zugunsten der DB Energie GmbH sind bauliche Nutzungen im Bereich des Schutzstreifens begrenzt und bedürfen der Abstimmung mit bzw. der Zustimmung durch die DB Energie GmbH.

Wir bitten Sie daher, uns bei Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich unbedingt entsprechend zu beteiligen.

Die DB Energie GmbH ist grundsätzlich dazu bereit, Bebauungen im Bereich des Schutzstreifens der oben genannten Bahnstromleitung zuzustimmen, sofern die gemäß EN 50341/VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände eine solche Zustimmung zulassen. Für eine endgültige Zustimmung der jeweiligen geplanten Bebauungen bitten wir jedoch in jedem Fall um Zusendung prüffähiger Planunterlagen der Bauobjekte, inkl. genauer Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Grundrisse, Schnittzeichnungen und Höhenangaben.

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand;
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Zusätzlich bitten wir bereits an dieser Stelle um Beachtung der folgenden Auflagen und Hinweise:

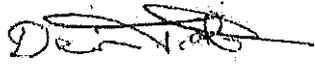
1. Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
2. Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
3. Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15m zu den jeweiligen Masten (gemessen vom Eckstiel aus) darf aus maststatischen Gründen nicht verändert werden. Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen.
4. Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen.
5. Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3 m zwischen Baugeräten oder am Bau beteiligten Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann - ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei zu berücksichtigen! - ist eine kostenpflichtige Ausschaltung des betreffenden Stromkreises der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB Energie GmbH ist mit einem zeitlichen Vorlauf von ca. 16 Wochen zu rechnen. Eine gleichzeitige Abschaltung beider Stromkreise ist nicht möglich.
6. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die an der Bahnstromleitung durch die Bautätigkeit entstehen.
7. Bei geplanter Nutzung eines Baukrans ist, nach Eingang von prüffähigen Planunterlagen eine gesonderte Abstimmung notwendig. (Freidrehbereich und Mindestabstand des Krans zu ausschwingenden Leiterseilen).
8. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen.
9. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen (z.B. vom Stromseil herunterfallendes Eis, Vogelkot) auftreten.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

03.11.2020

03.11.2020

X 

i.V.

Signiert von: Dennis Trobisch

X 

i.A. Karl-Heinz Sandkühler

Signiert von: Karl-Heinz Sandkühler

17



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

Stadt Sankt Augustin
FD Planung und Liegenschaften
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Landesbetrieb
De-Greif-Str. 195
D-47803 Krefeld
Fon +49 (0) 21 51 897-0
Fax +49 (0) 21 51 897-5 05
poststelle@gd.nrw.de
Helaba
Girozentrale
IBAN: DE31300500000004005617
BIC: WELADED3333

Bearbeiter: Christian Dieck
Durchwahl: 897-499
E-Mail: christian.dieck@gd.nrw.de
Datum: 3. November 2020
Gesch.-Z.: 31.130/4911/2020

14. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 06.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Infor-
mationen und Hinweise:

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrund-
klasse zuzuordnen:

- Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Buisdorf: 1 / T

98

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch 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 jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Baugrund

Auf dem Gebiet der ehemaligen Zentraldeponie St. Augustin soll eine Fläche für die Anlage einer Photovoltaikanlage ausgewiesen werden.

Wie in den textlichen Festsetzungen (V 8) festgehalten, sind eine Beschädigung des Oberflächenabdichtungssystems der Deponie und eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Rekultivierungsschicht durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Entsprechende Maßnahmen werden in dem in den Planungsunterlagen enthaltenen Bericht zu „Maßnahmen zum Schutz des Oberflächen-Abdichtungssystems“ (RheinEnergie AG, 25.10.2018) erläutert.

Nach dem oben erwähnten Bericht zu „Maßnahmen zum Schutz des Oberflächen-Abdichtungssystems“ (Kap. 4.4) werden zum Schutz die Gasbrunnen „in einem Bereich von 6 m Radius freigehalten, während der Radius bei den Setzungspegeln 3 m beträgt“. In der Antragsunterlage „Integrationsplan Rekultivierung“ sind jedoch andere Sicherheitsabstände für die Gasbrunnen ($r = 2,0$ m) und Setzungspegel ($r = 0,5$ m) angegeben.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



(Dieck)

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

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaften
Markt 1

53757 Sankt Augustin

Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung

- Fachbereich 01.3 -

Frau Kollmann

Zimmer: 5.20

Telefon: 02241 - 13-2344

Telefax: 02241 - 13-3116

E-Mail: josl.kollmann@rhein-sieg-kreis.de

Stadt Sankt Augustin
Tag: 18.11.2020
Abteilung: Amt für...

4/18.11.20

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
06.10.2020

Mein Zeichen
01.3-JK

Datum
11.11.2020

14. FNP-Änderung
Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand-Nord“
Beteiligung gem. § 4(1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Rhein-Sieg-Kreises bestehen folgende Anregungen:

Natur-, Landschafts- und Artenschutz:

Grundsätzliche Anmerkungen

Die vorgelegten Planungen sind Bestandteil einer mit dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmten Änderung der Folgenutzung der Deponie Niederpleis. Diese führt zu einer Abweichung der planfestgestellten Rekultivierungsplanung. Für die Flächen des Deponiegeländes, die künftig nicht im Rahmen der Bauleitplanung planerisch überarbeitet werden, ist nach hiesiger Auffassung eine Änderung der Planfeststellung durch die Bezirksregierung Köln erforderlich, um u. a. auch dem planfestgestellten Zielartenkonzept Rechnung tragen zu können.

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Regionalplanungsbehörde sowohl die hier vorgelegten Planungen als auch das Konzept zur Fortschreibung des



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

Dienstgebäude: Mühlenstraße 51
Sitz der Kreisverwaltung: Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse
Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Umsatzsteuer-Ident-Nr.: DE123 102 775 | Steuer-Nr.: 220/5769/0451

100

Rekultivierungskonzeptes für die Deponie insgesamt als mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar erachtet.

Zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans

Gegen die Planungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Planung wird als Träger der Landschaftsplanung nicht widersprochen.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 636

Zu den einzelnen Fachgutachten wird wie folgt Stellung genommen:

a) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu 4.6:

Der Landschaftsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Das Plangebiet wird weiterhin ohne Festsetzung dargestellt. Der Vorentwurf sieht derzeit noch für das gesamte Deponiegelände das Entwicklungsziel 4 „Erhaltung bis zur baulichen Nutzung“ vor. Es bestehen allerdings Überlegungen, dieses Entwicklungsziel künftig nur für diejenigen Bereiche darzustellen, für die das fortgeschriebene Rekultivierungskonzept auch eine bauliche Entwicklung vorsieht. Die übrigen Bereiche wären danach einem Freiraum-Entwicklungsziel oder einem modifizierten Entwicklungsziel 3 „Wiederherstellung unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbundes“ zuzuordnen.

Zu 4.7:

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des neuen Regionalplans hat das LANUV den Biotopverbund neu strukturiert. Der Bereich der ehemaligen Deponie ist aktuell der Biotopverbundfläche BV-K-5209-030 zugeordnet. Eine Überprüfung der Gebietsbeschreibung und Ziele wird angeregt.

Zu 5.5:

Die aktuelle Bewertung der Biotoptypen kommt zum Ergebnis, dass das derzeitige Grünland keine nennenswerten Zeigerarten aufweist, strukturarm und von mäßiger Bedeutung ist. Die unter Ziffer 5.5.2 getroffene Einschätzung, dass die aufgetragenen Böden bereits deutlich ausgehagert seien, muss demnach infrage gestellt werden, da gerade bei den doch sehr inhomogenen Aufträgen von oft nährstoffreichen kulturfähigen Böden oft 20 oder mehr Jahre vergehen, bis sich die Zusammensetzung der Arten ändert. Dies ist aber entscheidend für die geplante Herstellung von Biotopen im Plangebiet. Ob die im ursprünglichen Konzept noch geplante optionale Kalkung und Nährstoffzugabe weiterhin sinnvoll sind, sollte kritisch hinterfragt werden. Vielmehr könnte die Aufbringung und oberflächliche Einarbeitung sandiger Fraktionen die Bedingungen für die geplanten Neuansaat der Flächen verbessern.

Zu 5.5.3:

Die hier getroffenen Einschätzungen vor allem bezüglich der Avifauna sind nicht schlüssig. Einerseits wird lediglich das Schwarzkehlchen mit Brutvorkommen belegt, andererseits soll das Gebiet einen hohen Anteil an seltenen und gefährdeten Arten aufweisen. Auch die Beobachtungen von Wiesenvögeln wie dem Kiebitz lassen nicht erkennen, ob die Freifläche derzeit regelmäßig als Rastgebiet für diese Art oder andere Durchzügler genutzt wird. Das Fehlen der Feldlerche kann durchaus auch andere Gründe haben als die Meidung der Hochspannungsleitung (z. B. das aktuelle Pflegemanagement). Nicht nachvollziehbar ist auch die Aussage, der Bereich (insgesamt?) habe für Wiesenvögel eine überlebenswichtige Habitatfunktion. Diese Aussagen decken sich nicht mit der Artenschutzprüfung.

Zu 5.5.4:

Die getroffene Aussage, Infrastrukturen wie überspannende Leitungen oder angrenzend verlaufende Straßen würden zu einer reduzierten Bewertung der geplanten Biotope führen, ist nicht schlüssig. Lediglich für den Parameter Struktur- und Artenvielfalt (SAV) erscheinen Störungswirkungen plausibel, wodurch hier eine geringere Bewertung gerechtfertigt wäre. Im Übrigen sollten die offiziellen Bewertungen nach LUDWIG beibehalten werden.

Zu 9.2.1:

Über die in V5 und V6 genannten Vermeidungsmaßnahmen hinaus sollten bei der Errichtung der Anlagen weitere Aspekte berücksichtigt werden, die eine spätere Schafbeweidung der Flächen unter den PV-Panels ermöglichen. Hierzu wird auf den Leitfaden der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft „Beweidung von Photovoltaik-Anlagen mit Schafen“ verwiesen. Gegebenenfalls ist die Mindesthöhe auf 1 Meter anzuheben.

Zu 9.2.2:

Bei den Artenschutzmaßnahmen ist zwischen Vermeidungsmaßnahmen und erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für planungsrelevante Arten (CEF) zu differenzieren. Letztere können durchaus multifunktional angelegt sein, sind aber in jedem Fall gesondert festzusetzen, da sie abwägungsfest sind. Im konkreten Fall sind daher Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen in Bruthabitaten des Schwarzkehlchens (2 BP) zu benennen. Zum Ausgleichsumfang wird auf die vom LANUV herausgegebenen Artsteckbriefe verwiesen.

Die unter AS3 genannten Greifvogel-Sitzstangen sind nach Abschluss der Bauarbeiten abzubauen.

Zu 9.2.3:

- M1-4
Vor Herstellung der Flächen sollte geprüft werden, ob eine zusätzliche Einarbeitung einer Sandfraktion zwecks Herstellung nährstoffärmerer Verhältnisse sinnvoll ist.

- M1
Die Ausrichtung auf die Zielart Neuntöter engt den Blick auf weitere Arten ggf. zu sehr ein. Die Ergebnisse der Untersuchungen zu Freiflächen-PV-Anlagen (siehe u. a. BfN-Skripte hierzu) belegen auch Vorkommen von Schwarzkehlchen u. a., sodass eine offene Gestaltung der Fläche auch mit Ansitzwarten wie Zaunpfählen erfolgen sollte. Eine Beweidung mit Ziegen wird wegen der Gehölze nicht befürwortet. Für das Regiosaatgut sollte die Aussaatmenge/qm angegeben werden.
- M2
Die Bewirtschaftung mit Schafen (keine Ziegen) wird präferiert. Allerdings sollte eine erste Beweidung erst im 2. Jahr nach der Einsaat erfolgen, um die Grasnarbe zu stabilisieren. Bei den Weidegängen sollte darauf geachtet werden, dass Wiesenbrüter nicht beeinträchtigt werden. Hier empfiehlt sich zu Beginn ein Monitoring (3-5 Jahre).

Alle Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind über Festsetzungen oder vertragliche Regelungen verbindlich zu sichern.

Zu 11:

Die Bezeichnung „Eingriffsumfang“ in Tab. 6 ist unzutreffend. Vielmehr handelt es sich um das sog. Basisszenario gem. Anlage 1 BauGB, also die Bewertung des Ausgangszustandes. Auf die o. g. - aus hiesiger Sicht unzutreffende - Bepunktung der Biotoptypen sei nochmals verwiesen.

Die Bewertung der Flächen M2 im Planungszustand mit 16 WP wird v. a. in Relation zur Bewertung der Restriktionsflächen als deutlich zu hoch erachtet. Selbst bei der gem. V6 geplanten offeneren Aufstellung der Panels wird weiterhin ein Teil der Fläche stark baulich überprägt und voraussichtlich nicht die erwartete ökologische Wertigkeit erzielen. Eine weitere Abwertung einzelner Parameter des Biotoptyps EB 11 oder die Zuordnung zu einem Biotoptyp geringerer Wertigkeit (z. B. HH7 oder HP7) wäre aus hiesiger Sicht gerechtfertigt.

Bezüglich der erforderlichen Externen Kompensation wird um Abstimmung vor Eintritt in den nächsten Verfahrensschritt gebeten. Bei der Planung sollte insbesondere das fortzuschreibende Rekultivierungs- und Zielartenkonzept Berücksichtigung finden. Darüber hat das Projekt Chance7 geeignete Flächen in der näheren Umgebung identifiziert.

b) FFH-Vorprüfung

In der FFH-Vorprüfung sind auch weitere Vorhaben, die im Rahmen des neuen Nutzungskonzeptes der RSAG geplant sind, vor dem Hintergrund ihrer Kumulationswirkungen zu berücksichtigen. Hierzu fehlen weiterhin entsprechende Angaben.

Unter Ziffer 15.2 werden unspezifisch alle im LBP genannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutz und Artenschutz) aufgelistet. Für die FFH-VP sind aber (nur) solche relevant, die einen Kontext zu den Erhaltungszielen des Gebietes haben und die potentielle erhebliche Beeinträchtigungen betreffen. Schließlich sollte auch bei der FFH-VP wie beim LBP als Beurteilungsszenario ein Zustand des Plangebietes entsprechend der genehmigten Rekultivierungsplanung angenommen werden. Damit könnte das Plangebiet zumindest in Teilen auch Lebensraumfunktionen für wertgebende Arten der FFH-Gebiete besitzen.

c) Artenschutzprüfung

Auch für die Artenschutzprüfung sollte als Ausgangssituation das Planungsszenario gem. Rekultivierungskonzept Anwendung finden. Danach wären ergänzend auch Gebüsche und Hecken als zu betrachtender Lebensraumtyp bei der Auswahl der planungsrelevanten Arten heranzuziehen. Folglich müssten Gebüschbrüter wie der Neuntöter, der ja auch Zielart des bisherigen Rekultivierungskonzepts sein sollte, mit betrachtet werden, obwohl sich die Art nicht auf der Liste der planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt befindet. Schließlich sollte eine Aussage dazu erfolgen, inwieweit die ursprünglich geplanten Strukturen auch für Fledermäuse relevant wären.

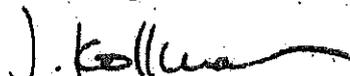
Bezüglich des Schwarzkehlchens bestehen in den Planbestandteilen unterschiedliche Angaben. Während im LBP von 2 Brutpaaren im Plangebiet gesprochen wird, erfolgt im Prüfbogen die Aussage, die kartierten Brutplätze seien von der Baumaßnahme nicht direkt betroffen. Außerdem habe es eine Verschiebung in Randhabitats gegeben. Eine Klärung ist im Hinblick auf ggf. notwendige CEF-Maßnahmen erforderlich.

Hinweise:

Hinsichtlich der vorgeschlagenen Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Leuchtmittel wird angeregt, hierzu zumindest im öffentlichen Bereich verbindliche Festsetzungen zu treffen. Auf den aktuellen Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Insektenschutz sei an dieser Stelle hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Kollmann



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Sankt Augustin
Fachbereich Planung und Liegenschaften
Markt 1

53757 Sankt Augustin

Datum: 11. November 2020
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
53.6.2-PS

Auskunft erteilt:
Herr Pleiß

norbert.pleiss@bezreg-
koeln.nrw.de
Zimmer: K 128
Telefon: (0221) 147 - 3297
Fax: (0221) 147 -

Bauleitplanung

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 636 "Auf dem Sand Nord" i. V. mit
14. Änderung des Flächennutzungsplanes"

Ihre E-Mail vom 06.10.2020

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

zur o. a. Bauleitplanung wird seitens des Dezernats 53 der Bezirksre-
gierung Köln wie folgt Stellung genommen:

Besuchereingang (Hauptporte):
Zeughausstr. 8

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

Das Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln ist als Obere Immissions-
schutzbehörde zuständig für Niederfrequenzanlagen zur Fortleitung von
Elektrizität einschließlich Bahnstromfernleitungen nach § 1 Abs. 2 Nr. 2
der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) mit
einer Spannung von 110.000 Volt oder mehr und somit auch für die über
die Plangebiete verlaufenden Hochspannungsfreileitungen.

Besuchstermine nur nach
telefonischer Vereinbarung

Landeshauptkasse NRW:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDXXX
Zahlungsvise bitte an
zentralebuchungsstelle@
brk.nrw.de

Von Freileitungen zur Übertragung elektrischer Energie sowie Um-
spannanlagen, Ortsnetzstationen etc. können als Niederfrequenzan-
lagen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magne-
tische Felder hervorgerufen werden.

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

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



Datum: 11. November 2020
Seite 2 von 2

Aufgrund der Angaben in den Planunterlagen zur vorgesehenen Art der baulichen Nutzung sowie den Ausführungen in den Abschnitten II.3.1 sowie II.3.2 im Fachbericht *Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder* (Stand 22.10.2014) der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI, <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>) gehe ich derzeit davon aus, dass sich in den Plangebieten jedoch keine Nutzungen befinden werden, die mit dem mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen verbunden sein werden. Somit liegen auch keine maßgeblichen Immissionsorte im Hinblick auf elektrische und magnetische Felder verursacht durch die Hochspannungsfreileitung vor.

Da die vorliegenden Planunterlagen dazu aber keine Angaben enthalten wird angeregt, auf den Aspekt "elektrische und magnetische Felder/ 26. BImSchV" insbesondere unter Berücksichtigung der v. g. Abschnitte des LAI-Fachberichtes in den weiteren Bauleitplanverfahren einzugehen. Dabei sollten auch die vorhandenen Leitungen mit ihren Spannungsebenen konkret aufgeführt werden.

Ich weise außerdem darauf hin, dass seitens des Dezernates 53 keine Zuständigkeit hinsichtlich evtl. arbeitsschutzrechtliche Aspekte oder sicherheitstechnische Aspekte (z. B. Erdungsmaßnahmen) in Zusammenhang mit den über die Plangebiete verlaufenden Hochspannungsleitungen besteht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Pleiß



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaften

Per E-Mail an:
Bauleitplanung@sankt-augustin.de

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Datum: 13. November 2020
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.52.1-2020-551
bei Antwort bitte angeben

14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin sowie Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“

Auskunft erteilt:
Sören Wenzig
soeren.wenzig@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-5953
Fax: 02931/82-3624

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem.
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Ihre E-Mail vom 6. Oktober 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hauptsitz / Lieferadresse:
Selbertzstr. 1, 59821 Arnsberg

aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zu den o. g. Planvorhaben
folgende Hinweise und Anregungen:

Telefon: 02931 82-0

Die Plangebiete befinden sich über dem auf Braunkohle verliehenen,
inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „*Richarz*“ sowie über den auf
Eisenerz verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern „*Schöne*“,
„*Caroline*“ und „*Timotheus*“.

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Die letzte Eigentümerin des erloschenen Bergwerksfeldes „*Richarz*“ ist
nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar, ein möglicher
Rechtsnachfolger ist hier nicht bekannt.

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Die Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümer der erloschenen Berg-
werksfelder „*Schöne*“, „*Caroline*“ und „*Timotheus*“ ist die Deutsche Bank
AG (Filiale Köln). Detailliertere Informationen hierzu liegen nicht vor.

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der
folgenden Internetseite:
[https://www.bra.nrw.de/themen/
d/datenschutz/](https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/)



Ausweislich der hier derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der in Rede stehenden Planvorhaben kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht zu rechnen.

Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass sich südlich der Plangebiete der ehemalige Steine und Erden Gewinnungsbetrieb „*Tontagebau Niederpleis*“ befindet. Die Tongewinnung wurde bereits eingestellt und das Abschlussbetriebsplanverfahren durchgeführt. Die Bergaufsicht hat am 30. November 2018 geendet.

Mit dem Ende der Bergaufsicht ging die Zuständigkeit für diese Fläche auf die Stadt Sankt Augustin über, so dass die konkreten Folgenutzungen dieser Fläche, einschließlich der gegebenenfalls nachträglich durchgeführten umweltrelevanten Maßnahmen, hier nicht bekannt sind. Daher können auch keine konkreten Aussagen über Art und Umfang der aktuellen, umweltrelevanten Einflüsse oder Beeinträchtigungen, die gegebenenfalls noch von dieser Fläche ausgehen könnten, getroffen werden. Ich empfehle Ihnen daher, sich an die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu wenden.

Für eventuelle Rückfragen zu dieser Stellungnahme stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der



vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 3 von 3

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
im Auftrag
gezeichnet

(Sören Wenzig)

Landwirtschaftskammer NRW · Gartenstr. 11 · 50765 Köln

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaft
ten
Frau Sandra Fiegen
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Stadt Sankt Augustin
Tag: 19. Nov. 2020
Anz:
Abteilung für A.M.

4/19.11.20

Kreisstelle
 Rhein-Erft-Kreis
 Rhein-Kreis Neuss
 Rhein-Sieg-Kreis
Mail: rheinkreis@lwk.nrw.de
Gartenstraße 11, 50765 Köln
Tel.: 0221 6340-100, Fax -199
www.landwirtschaftskammer.de
Auskunft erteilt: Werner Muß
Durchwahl: 103
Fax: 198103
Mail: Werner.muuss@lwk.nrw.de
vom:
BPlan Sankt Augustin Nr. 636 13-11-2020.docx
Köln 13.11.2020
Az.: 26.20.40 -SU-

14. Änderung des Flächennutzungsplans
Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand - Nord“
hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Fiegen,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 636 der Stadt Sankt Augustin und die damit verbundene 14. Änderung des FNP bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine grundsätzlichen Bedenken, da es sich um eine ehemalige Deponiefläche handelt, deren nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung problematisch sein dürfte.

Für die Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs regen wir die Anwendung der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) als anerkanntes Verfahren nach dem aktuellen Stand an. Dies bestätigt auch der Einführungserlass zum Landschaftsgesetz für Eingriffe durch Straßenbauvorhaben (ELES).

In diesem Zusammenhang bitten wir weiterhin um Berücksichtigung der Wertigkeiten betroffener landwirtschaftlicher Flächen für die menschliche Daseinsvorsorge auch im Hinblick auf die Festsetzungen im LEP Punkt 7.5-1 und 7.5-2. Dies gilt auch für den Aspekt der Platzierung von Ausgleichsmaßnahmen, da für die Ernährungsfürsorge wichtige landwirtschaftliche Flächen zu schützen sind.

Wir gehen davon aus, dass die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen so weit möglich im Plangebiet vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang sind Dach- und Fassadenbegrünungen, Anlagen von Gehölzstrukturen und Grünstreifen zu nennen.

Für die darüber hinaus notwendig werdenden weiteren Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen regen wir an, diese mit den im Rahmen der EU-Wasserrahmenrichtlinie geplanten Maßnahmen am Pleisbach oder an der Sieg zusammenzulegen. Bei der Berech-

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Konto der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

DZ Bank AG
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293

IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13
Steuer-Nr. 337/5914/0780

BIC: GENO DE 33 XXX

110

nung des erforderlichen Kompensationsmaßnahmenbedarfs an Fließgewässern und in Auen wäre die Berechnung nach der „Kompensation Blau“ anzuwenden, die mindestens eine Verdopplung der Öko-Punkte vorsieht.

Für darüber hinaus notwendig werdende Maßnahmen schlagen wir Maßnahmen zur Umwandlung von Nadelwald in Misch- oder Laubwald vor, die sich vor dem Hintergrund der Wiederaufforstung vom Borkenkäfer geschädigter Fichtenwälder anbieten.

Mit freundlichen Grüßen

U. J. - -

Timmer

22

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Sankt Augustin – Der Bürgermeister
Fachdienst - Planung und Liegenschaften
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Nur per E-Mail: Bauleitplanung@sankt-augustin.de

Datum: 16.11.2020

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
26.01.01.06-66
bei Antwort bitte angeben

Herr Karrenberg
Zimmer: Bo 3006
Telefon:
0211 475-4059
Telefax:
0211 475-3988
jens.karrenberg@brd.nrw.de

Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ und 14. Änderung des Flächennutzungsplans

Ihre E-Mail vom 10.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn im Anflugsektor der Betriebsrichtungen 32L und 32 R. Grundsätzlich bestehen gegen die Planung hinsichtlich des Flughafens und des Verkehrslandeplatzes Bonn-Hangelar keine Bedenken.

Aufgrund o.g. Lage bitte ich jedoch sicherzustellen, dass das Risiko von Blendwirkungen für den Luftverkehr durch geeignete Maßnahmen an den Solarmodulen minimiert wird (Antireflexionsbeschichtung, möglichst dunkle Gehäusefarbe).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gez. Karrenberg

Dienstgebäude:
Am Bonnhof 35
Lieferanschrift:
Ceclienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Bus (u. a. 721, 722)
bis zur Haltestelle:
Nordfriedhof

Bahn U78/U79
bis zur Haltestelle:
Theodor-Heuss-Brücke

112



Bezirksregierung Köln, 50668 Köln

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaften
Frau Fiegen
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Datum: 30.11.2020
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
51.9-3.1_SU/ST-AUG_1-20

Auskunft erteilt:
Fr. Berthelmann (Dez. 51,
HNB)

14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sankt Augustin im Bereich des Bebauungsplans Nr. 636 „Auf dem Sand-Nord“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3(1) und §4(1) BauGB

Jutta.Berthelmann@bezreg-koeln.nrw.de
Zimmer: K 302
Telefon: (0221) 147 - 2807
Fax: (0221) 147 - 3339

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

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

Besuchereingang (Hauptforte):
Zeughausstr. 8

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

Besuchstermine nur nach
telefonischer Vereinbarung

Landeshauptkasse NRW:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDXXX
Zahlungsvise bitte an
zentralebuchungsstelle@brk.nrw.de

Sehr geehrte Frau Fiegen,

gegen die Änderung des Flächennutzungsplans in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ werden aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Die Standortwahl unter den Hochspannungsleitungen wird begrüßt, da so die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert werden. Gleichwohl kommt es jedoch durch den Bau der Anlage auch zur Reduzierung der Lebensraumqualität für z.B. Greifvögel, die es im nachgelagerten Bauleitplanverfahren abzuarbeiten gilt.

Für eine stärkere Strukturierung des Gebietes und eine Erhöhung des Lebensraumpotentials der Flächen für eine artenreiche Fauna und in unmittelbarer Umgebung eines FFH-Gebietes sind neben einzelnen Strauchgruppen an zahlreichen Standorten auch artenreiche Säume und Hochstaudenfluren/Ruderalstrukturen vorzusehen und zu erhalten.

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

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



Datum: 30.11.2020
Seite 2 von 2

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die Notwendigkeit parallel zur Bauleitplanung eine Anpassung des Rekultivierungsplans vorzunehmen. Möglicherweise ergeben sich daraus weitere einschränkende Vorgaben zur Gestaltung des Gebietes, die es zu berücksichtigen gilt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Berthelmann'.

(Jutta Berthelmann)

TOP 8 ö.T., DS 21/0136

Bebauungsplan Nr. 636 „Auf dem Sand – Nord“ und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes; Beratung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden

Die **Anlage 12 „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Textfassung“** ist sehr umfangreich. Auf eine Versendung wird verzichtet. Die Anlage kann im Ratsinformationssystem eingesehen werden. Außerdem erhält jede Fraktion eine Papieraufbereitung. Sollten weitere Papieraufbereitungen benötigt werden, können diese bei der Geschäftsführerin des Ausschusses, Frau Fiegen, bestellt werden.

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 18.03.2021

Drucksache Nr.: 21/0146

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	21.04.2021	öffentlich / Vorberatung
Rat	01.07.2021	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße,, Teilbereich B: 1 Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, 2 Beschluss über die im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen, 3 Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt- und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin stimmt dem städtebaulichen Vertrag in der vorliegenden Fassung zu.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, sämtliche im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B abgegebenen Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB abgegeben wurden, entsprechend der in Anlage 6a und 6b formulierten Vorschlägen der Verwaltung zu behandeln.
3. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B einschließlich Begründung und örtlicher Bauvorschriften als Satzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch die Marktstraße und der Straße „Auf dem Acker“ im Osten, den Sportplatz im Süden und der Mittelstraße im Westen. Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan in Anlage 1 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

a. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 28.04.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße“ gefasst. Bei der Fläche der ehemaligen Gärtnerei handelt es sich um eine der letzten größeren zu entwickelnden Flächen im Stadtgebiet.

Am 13.11.2018 hat die Verwaltung die Fraktionen und Fraktionslose im Rat der Stadt Sankt Augustin darüber informiert, dass im Bebauungsplanverfahren Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B ein Wechsel des Projektentwicklers stattgefunden hat. Der neue Projektentwickler „Die Wohnkompanie“ hat in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung die Planung weiter ausgearbeitet. Die Planungen orientieren sich dabei an dem in der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 18.09.2018 und im Rat am 10.10.2018 beschlossenen städtebaulichen Entwurfes.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von 13 Wohngebäuden mit ca. 189 Wohneinheiten, inklusive mindestens 29 öffentlicher geförderter Wohneinheiten, sowie eine Kindertagesstätte für 6 Gruppen.

b. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte mit Beschluss des Rates vom 28.04.2010. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 11.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 statt.

Im Vorfeld zur Offenlage, die vom 27.07.2020 bis einschließlich 04.09.2020 durchgeführt wurde, wurde der Verfahrenswechsel zu einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, d. h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung, weitergeführt. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen erfüllen die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Kriterien. Ferner wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen damit vor.

Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung sowie während der Offenlage wurde jeweils eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind insgesamt 18 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und 14 Stellungnahmen Privater eingegangen. Die Anregungen bezogen sich insbesondere auf folgende Themen: Erschließung, Verkehr und Mobilität, Durchfahrtsperre, Versorgungsleitungen, Arten-, Landschafts- und Naturschutz, Denkmalschutz, Entwässerung/Hydrogeologie, Starkregenereignisse, thermische Situation, Wasserschutz, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz, Altlasten, Bodenschutz, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen, Erdbebengefährdung, Lage und Anbindung der Kindertagesstätte, Stellplätze, Maß der baulichen Nutzung, Barrierefreiheit und geförderter Wohnungsbau.

Im Rahmen der Offenlage sind insgesamt 20 Stellungnahmen eingereicht worden. Davon 15 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und 5 Stellungnahmen Privater. Die Anregungen bezogen sich insbesondere auf folgende Themen: Kampfmittelbeseitigung, Versorgungsleitungen, Erdbebengefährdung, Schutzgut Boden, Wasserschutzgebiet und Grundwassermessstellen, Immissionsschutz, Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung, Altlasten, Verkehr und Mobilität, verkehrliche Situation im Plangebiet und Umge-

bung, Erschließung, Artenschutz, Begrünung und altersgerechtes Wohnen. Redaktionelle Änderungen im Nachgang zur Offenlage wurden in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen und in der Begründung in Rot gekennzeichnet.

c. Bericht zu den am 24.06.2020 gefassten Beschlüssen (Beschlusssynopse):

- 1) Drucksachen-Nr.: 20/0230 „Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße“ (Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen)
 - a. Beschlusstext zu 2.: Für den Parkplatz am Marktplatz und die umliegenden Bereiche, inklusive des Plangebietes, ist spätestens zur Fertigstellung des Bauvorhabens ein Parkraumkonzept vorzulegen, das für Bewohnende die Anreize zur Nutzung öffentlicher Stellplätze reduziert, gleichzeitig die Belange von Einzelhandel und Dienstleistern sowie deren Beschäftigten im Ortskern Menden berücksichtigt.
 - Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Ein Parkraumkonzept wird von der Verwaltung erarbeitet. Die Verwaltung befindet sich in Vorbereitung einer entsprechenden Ausschreibung.
 - b. Beschlusstext zu 3.: Die Verwaltung wird im städtebaulichen Vertrag Regelungen vorsehen, die sicherstellen, dass das Gebäude am Quartiersplatz altersgerecht ausgebaut wird.
 - Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Entsprechende Regelungen sind in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden.
 - c. Beschlusstext zu 4.: Dem Vorschlag der Verwaltung den Rechtsplan entsprechend der genannten Ausführungen über das eigene Baufeld für das Nicht-Vollgeschoss und differenzierte Höhen des letzten Vollgeschosses und des Nicht-Vollgeschosses zu ändern wird gefolgt.
 - Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Die Änderungen wurden zur Offenlage gemäß Beschluss übernommen.
 - d. Beschlusstext zu 5.: Dem Vorschlag der Verwaltung die textliche Festsetzung 2.3 um die genannte Formulierung zu ergänzen wird gefolgt.
 - Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Die Änderungen wurden zur Offenlage gemäß Beschluss übernommen.
 - e. Beschlusstext zu 6.: Die Entsorgungsinfrastruktur (Müll) ist unterirdisch anzulegen.
 - Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Der Vorhabenträger hat nach einem Gespräch mit der RSAG folgendes Ergebnis mitgeteilt: „Die Projektfläche wurde zwischenzeitlich von der RSAG geprüft. Die RSAG bekundet grundsätzlich Interesse an der Projektfläche. Als potenzielle Unterflurstandorte für den privaten Müll wurden sechs Standorte entlang der Planstraße B (Anliegerstraße Nord-Süd) auf privatem Grund diskutiert. Fünf dieser Standorte befinden sich im südlichen Teil der Planstraße B. Diese könnten den Müll der Planhäuser C, F und I aufnehmen und voraussichtlich den Müll der Häuser D, E, G, H, J und K. Ein Standort befindet sich im nördlichen Teil der Planstraße B zwischen den Häusern B und L. Dieser Standort könnte allerdings nur funktionieren, wenn der KFZ-SP 47 und die daneben befindliche Baumscheibe entfallen würden. Im Bereich der Planstraße A (West-Ost Erschließung) sind Unterflurssysteme ohne den Entfall von oberirdischen KFZ-Stellplätzen und Baumstandorten nicht möglich. Zudem bestünde im Bereich der Planstraße A während des Entladungsvorgangs durch die RSAG, der bis zu 20 min. dauern kann, eine mögliche Kollision mit dem geplanten Busverkehr. Im Bereich der Kita funktioniert ein Unterflurssystem nicht.“

Konkrete Planungen im Bereich der Planstraße B könnten aufgenommen werden, sobald mit der Planung der Hochbauten und der Freiflächen begonnen wird.“ Gemäß dieser Ausführungen finden sich dazu Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

- 2) Drucksachen-Nr.: 20/0227 „Veränderung des geplanten Stellplatzschlüssels“ (Antrag der Fraktion CDU)
 - a. Beschlusstext zu 4.: Die Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge sollten durch eine Wallbox realisiert werden. Das Auffüllen der Batterie geht bekanntlich so schneller, komfortabler und sicherer.
 - Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Wie dem Mobilitätskonzept entnommen werden kann, werden 10 % der Bewohnerparkplätze in den Tiefgaragen mit Lademöglichkeiten (Wallbox) ausgestattet. Die übrigen Stellplätze werden so vorbereitet, dass eine nachträgliche Nachrüstung unproblematisch ist. Die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes sind im städtebaulichen Vertrag festgehalten.
 - b. Beschlusstext zu 5.: Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung wird dem Vorschlag der Fraktion teilweise gefolgt.
 - Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Zurzeit ist ein Schlüssel von 2,3 Fahrrad-Stellplätzen pro Wohneinheit vorgesehen. Fahrradabstellanlagen werden in den Tiefgaragen und oberirdisch an den Hauseingängen vorgesehen werden. Dem Mobilitätskonzept, dem Dokument „Herleitung der Stellplätze“ und auch der Begründung kann entnommen werden, dass E-Ladeinfrastruktur, sowohl für KFZ als auch für Fahrräder vorgesehen wird. Die Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept sind im städtebaulichen Vertrag festgehalten. Die oberirdische Unterbringung von weiteren ca. 320 Fahrrad-Stellplätzen ist mit dem derzeitigen städtebaulichen Konzept nicht möglich.
- 3) Drucksachen-Nr.: 20/0228 „Verbesserung des fließenden Verkehrs“ (Antrag der Fraktion CDU)
 - a. Beschlusstext: Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung wird dem Vorschlag der Fraktion teilweise gefolgt.
 - Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Gemäß dem Beschluss wird die Verwaltung die Einrichtung eines Kreisverkehrs an der Mittelstraße/Meindorfer Straße prüfen und die Frage der Finanzierung für den Minikreis an der Sieg-/Martinstraße klären. Sobald ein Prüfergebnis vorliegt wird dieses im Mobilitätsausschuss mitgeteilt.
- 4) Drucksachen-Nr.: 20/0231 „Regelungen zur Paketzustellung“ (Antrag der Fraktion CDU)
 - a. Entsprechend dem Prüfergebnis werden Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.
 - Bericht der Verwaltung zum o.g. Beschluss: Gemäß dem Beschluss hat der Vorhabenträger Kontakt zu DHL aufgenommen. Seitens des Vorhabenträgers wurde eine Fläche westlich der Tiefgaragen-Zufahrt zu Haus C diskutiert. Der Projektstandort kommt für DHL allerdings nicht in Frage. Dennoch sieht der Vorhabenträger im Rahmen der Straßenausbauplanung eine gepflasterte Fläche als Platzhalter für die perspektivische Errichtung einer Packstation im öffentlichen Raum vor.
Eine Anfrage bei Amazon wurde seitens des Vorhabenträgers nicht gestellt, da es sich bei Amazon nicht um einen klassischen Paketzusteller, sondern um einen Einzelhändler handelt, der in Konkurrenz zum lokalen Einzelhandel steht. Die Verwaltung sieht deshalb von einer Anfrage durch den Vorhabenträger bei Amazon ab.

- 5) Drucksachen-Nr.: 20/0233 „Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße““ (Antrag der Fraktion SPD)
- a. Beschlusstext zu 1.: Die Einrichtung einer Durchfahrtssperre auf der Marktstraße wird nicht vereinbart. Die Marktstraße soll auch zukünftig offen bleiben für alle Verkehrsströme
- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Gemäß des Beschlusses wird eine Durchfahrtssperre, auch perspektivisch, weder in der Planung noch im städtebaulichen Vertrag vorgesehen.
- b. Beschlusstext zu 4.: Die Verwaltung wird im städtebaulichen Vertrag Regelungen vorsehen, die sicherstellen, dass das Gebäude am Quartiersplatz altersgerecht ausgebaut wird.
- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Der Vorhabenträger wird im Gebäude E altersgerechtes Wohnen vorsehen. Ebenso erklärt sich der Vorhabenträger bereit das Vorhaben bei ortsansässigen Pflegediensten vorzustellen. Entsprechende Regelungen wurden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.
- c. Beschlusstext zu 5.: Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung wird dem Vorschlag der Fraktion teilweise gefolgt.
- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Bei den geförderten Wohnungen werden 2 Wohnungen und im freifinanzierten Wohnungsbau werden 3 Wohnungen rollstuhlgeeignet ausgebaut. Diese Vereinbarung geht auf die Abstimmung mit der Verwaltung zurück. Die übrigen Wohnungen werden aufgrund der Gebäudeklasse und den damit verbundenen Vorgaben der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. Die entsprechenden Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.
- d. Beschlusstext zu 6.: Für den durch die Kita verursachten täglichen Verkehr von ca. 166 PKWs wird ein entsprechendes Kita-Konzept für den Zufahrtsverkehr entwickelt. Dabei ist das Pilotprojekt „Rollend und laufend zur Villa Lu, Mobilitätsmanagement im Kindergarten (-umfeld) in Sankt Augustin-Buisdorf“, ein Kooperationsprojekt zwischen der Stadt Sankt Augustin, dem Zukunftsnetz Mobilität NRW und dem Deutschen Kinderschutzbund, OV Sankt Augustin, als Grundlage zu nehmen, um Verkehre zukünftig zu reduzieren.
- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Die Verpflichtung zur Erstellung eines Mobilitätskonzeptes für die Kita wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.
- e. Beschlusstext zu 7.: Es sollen möglichst viele Dächer mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden (ggf. auch zur Verpachtung an Mieter oder Dritte), zum einen für den eigenen Stromverbrauch, darüber hinaus aber auch um die zusätzlich zu schaffenden Stellplätze für E-Mobilität mit nachhaltig vor Ort gewonnenem Strom versorgen zu können.
- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Regelung zu erneuerbaren Energien finden sich im städtebaulichen Vertrag. Darüber hinaus werden Erneuerbare Energien sowie die Nutzung des Stroms Inhalt eines vom Vorhabenträger zu erstellenden Energiekonzeptes sein.
- f. Beschlusstext zu 11.: Die Einrichtung eines Standorts für eine Unterflurglascontaineranlage ist in der Planung vorzusehen. In dem Zusammenhang ist der Abbau einer anderen oberirdigen Anlage im Stadtteil Menden zu prüfen.
- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Der Vorhabenträger hat zwei Standorte vorgeschlagen: Standort 1 befindet sich an der Ecke Marktstraße/Erschließungsstraße A im Bereich der öffentlichen Erschließungsfläche. Der Standort 2 befindet sich am Wendehammer im südlichen Bereich der Markt-

straße auf dem Gelände der Kindertagesstätte. Der Vorhabenträger hat die beiden Standorte zur Prüfung an die RSAG/Remondis weitergegeben. Eine Prüfung der Standorte durch die Verwaltung steht noch aus. Grundsätzlich sind öffentlich nutzbare Unterflurglascontaineranlagen im öffentlichen Raum vorzusehen.

- 6) Drucksachen-Nr.: 20/0243 „Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße““ (Antrag der Fraktionen FDP und CDU)
- a. Beschlusstext zu 1.: Die Verwaltung möge darauf achten, dass im Zuge der Straßenausbauplanung, die Anzahl der oberirdischen Stellplätze signifikant erhöht wird.
- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Es konnte erreicht werden die Anzahl der oberirdischen Stellplätze von 60 auf 65, ohne eine Änderung und damit einhergehende erneute Offenlage des Bebauungsplans, zu erhöhen.
- b. Beschlusstext zu 2.: Eine Beschilderung von Stellplätzen mit E-Ladeinfrastruktur wird seitens der Verwaltung geprüft.
- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Im städtebaulichen Vertrag konnte vereinbart werden, dass der Vorhabenträger die oberirdischen privaten Stellplätze, die über eine Ladeinfrastruktur verfügen, so beschildert, dass diese nur die Nutzung durch E-KFZ zulassen. Eine entsprechende Beschilderung öffentlicher Stellplätze mit Ladeinfrastruktur ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und muss durch die Straßenverkehrsbehörde geprüft werden.
- c. Beschlusstext zu 3.: Eine entsprechende Beschilderung der öffentlichen Stellplätze wird seitens der Verwaltung geprüft und wo möglich umgesetzt.
- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Regelungen zur Beschilderung können nicht im Bauleitplanverfahren getroffen werden. Die Verwaltung wird entsprechende Regelungen durch die Straßenverkehrsbehörde prüfen.
- d. Beschlusstext zu 4.: Die geplanten Parkplätze der Kindertagesstätte, sollen außerhalb der Öffnungszeiten für die öffentliche Nutzung, unter Berücksichtigung von Punkt 3, zur Verfügung stehen.
- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Im städtebaulichen Vertrag wurde eine entsprechende Regelung, durch die die Stellplätze außerhalb der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen, aufgenommen.

d. Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Vorhabenträger, in dessen Eigentum sich, bis auf Teilgrundstücke der Verkehrsfläche sowie einer Fläche im westlichen Bereich, alle Flächen im Geltungsbereich befinden, wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgehandelt. Dieser, bereits durch den Vorhabenträger unterzeichnete Vertrag, liegt der Stadt Sankt Augustin zur Unterschrift vor (siehe Anlage 20).

Der städtebauliche Vertrag enthält Regelungen zu folgenden Themen: Bebauungsvorhaben, Mitwirkung und Kostentragung, Gemeinbedarfseinrichtung, Wärmeversorgung, Energieeffizientes Bauen, Freiflächengestaltung, Kinderspielplätze, Quartiersplatz/Hauptwegeverbindungen, Freifinanzierter Wohnungsbau, Geförderter Wohnungsbau, Barrierefreiheit, Verkehrs- und Mobilitätsmaßnahmen, Durchlässigkeit des Plangebietes Folgekosten und Schlussbestimmungen. Regelungen für Erschließungsleistungen werden in einem separaten noch zu schließenden Erschließungsvertrag geregelt.

e. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem städtebaulichen Vertrag in seiner vorliegenden, endverhandelten Version zuzustimmen. Ferner empfiehlt sie, die eingegangenen Stellungnahmen, wie in den Anlagen 6a und 6b dargestellt, zu behandeln und den Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B als Satzung zu beschließen.

f. Auswirkungen

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B wird dieser rechtskräftig. Für eine Bebaubarkeit der Grundstücke ist, abgesehen vom Planrecht, die Erschließung des Plangebietes erforderlich. Aufbauend auf den hierauf abzielenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Vorhabenträger noch ein Erschließungsvertrag zu schließen.

In Vertretung

 Rainer Gleiß
 Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen (Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 12.000 € wird vom Vorhabenträger an die Stadt gezahlt)

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.

Anlagen

1. Geltungsbereich
2. Rechtsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Städtebaulicher Entwurf
6. Bericht über die Auslegungen
 - a. Frühzeitige Beteiligung
 - b. Offenlage
7. Stellungnahmen der TöB
 - a. Frühzeitige Beteiligung
 - b. Offenlage
8. Stellungnahmen Privater
 - a. Frühzeitige Beteiligung
 - b. Offenlage
9. Schalltechnisches Prognosegutachten
10. Erläuterungen zum Gestaltungskonzept
 - a. Bestandsplan
 - b. Maßnahmenplan
11. Ökologischer Gestaltungsplan
12. Gutachterliche Einschätzung zur Biotopwertigkeit
13. Verkehrsgutachten Anlage
 - a. Verkehrsgutachten
 - b. Mobilitätskonzept (Stand 16.03.21)
14. Gutachterliche Aussage zur optionalen Tiefgaragenausfahrt
15. Hydrogeologisches Gutachten
16. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
17. Ergebnisbericht zur orientierenden Deklarationsuntersuchung zum Bauvorhaben
18. Schadstofftechnische Untersuchung
19. Herleitung Stellplätze
20. Städtebaulicher Vertrag
 - a. Anlage 1: Übersicht des Geltungsbereichs
 - b. Anlage 2: Kita-Platz Bedarfsermittlung des Jugendhilfeplanung, Stadt Sankt Augustin vom 28.05.2020
 - c. Anlage 3: Beschluss des Jugendhilfeausschusses vom 03.07.2020
 - d. Anlage 4: Ökologische und grünordnerische Maßnahmen, Maßnahmenplan Büro smeets
 - e. Anlage 5: Merkblatt der Stadt über die Herstellung von öffentlichen Grünanlagen, Straßenbegleitgrün und Kinderspielplätze durch Vorhaben- und Erschließungsträger
 - f. Anlage 6: Mobilitätsmaßnahmen
 - g. Anlage 7: Rechtsplan

TOP 9 ö.T., DS 21/0146

Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße“, Teilbereich B: 1 Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, 2 Beschluss über die im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen, 3 Satzungsbeschluss

Die **Anlagen** sind sehr umfangreich. Folgende Anlagen sind in der Einladung enthalten:

- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 6a: Bericht über die frühzeitige Beteiligung
- Anlage 6b: Bericht über die Offenlage
- Anlage 7a: Stellungnahmen der TöB Frühzeitige Beteiligung
- Anlage 7b: Stellungnahmen der TöB Offenlage
- Anlage 8a: Stellungnahmen Privater Frühzeitige Beteiligung
- Anlage 8b: Stellungnahmen Privater Offenlage
- Anlage 20: Städtebaulicher Vertrag

Die **übrigen Anlagen** können im Ratsinformationssystem eingesehen werden.

Außerdem erhält jede Fraktion eine Papieraufbereitung. Sollten weitere Papieraufbereitungen benötigt werden, können diese bei der Geschäftsführerin des Ausschusses, Frau Fiegen, bestellt werden.

STADT SANKT AUGUSTIN

Stadtteil Menden

Bebauungsplan Nr. 421, Teil B, „Marktstraße“

Textliche Festsetzungen

Stand: März 2021

Vorhabenträger:



DIE WOHNKOMPANIE



DKW Alte Gärtnerei St. Augustin GmbH & Co. KG
Fliederweg 2
40789 Monheim am Rhein
Projektentwicklung: Stefan Nagel

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

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

127

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

- 1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

- 2.1 Als Oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Mindesthöhe des Erdgeschosses gilt die Oberkante Fertigfußboden in Meter über Normalhöhennull (NHN).
- 2.2 Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen gilt die Oberkante Attika in Meter über Normalhöhennull (NHN).
- 2.3 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie um maximal 2,0 m überschritten werden. Mit Ausnahme von Aufzug- Fahrschächten müssen Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Attika von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten. Die technischen Anlagen und Einrichtungen sind einzuhausen, ausgenommen sind Anlagen für die Nutzung von Solarenergie und/oder Photovoltaik sowie Kaminzüge.
- 2.4 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Terrassen ist bis zu einem Maß von 3,0 m und für untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Dachvorsprünge und Eingangsüberdachungen bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig. Alle o.g. Anlagen und Einrichtungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen hineinragen.

5. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB und § 12 BauNVO)

- 5.1 Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.
- 5.2 Oberirdische Stellplätze und Carports sind in den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen (St, Cp) zulässig.
- 5.3 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (TGa) zulässig.
- 5.4 Die Tiefgaragenzufahrten sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

6. Passiver Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten, maßgeblichen Außenlärmpegel müssen die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden Außenlärmpegel erfüllen.
- 6.2 Schlafräume sind mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- 6.3 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass geringere Anforderungen als unter den Punkten 6.1 und 6.2 beschrieben, einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 7.1 Innerhalb der Planstraßen sind mindestens 30 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Auswahl der Arten ist sicherzustellen, dass insgesamt mehr als 50 % lebensraumtypische Arten verwendet werden. Für den Wurzelbereich jedes Baumes ist eine mindestens 6 m² große, unbefestigte Baumscheibe mit einem mindestens 12 m³ großen Wurzelvolumen pro Baum anzulegen und durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren (z. B. Poller oder Rundhölzer) zu sichern. Die Baumscheiben sind mit Stauden oder gebietsheimische Ansaat zu begrünen.
- 7.2 Die innerhalb der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung "M1" ist mit mindestens 5 Bäumen gem. Pflanzliste 1, insofern deren Wurzelräume nicht mit den Versickerungsanlagen kollidieren, und zu mindestens 20 % mit heimischen Blühsträuchern gemäß Pflanzliste 2 und die restliche Fläche als extensive Blühwiese aus Saatgut gebietsheimischer Herkunft anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Maximal zwei Mal im Jahr ist eine Mahd durchzuführen, wobei das Mahdgut zur Minderung des Nährstoffangebotes zu entnehmen ist. Die Zeitpunkte zur Mahd richten sich nach den Angaben des Saatgutherstellers.
- 7.3 Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung ist mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Bodendeckern, Landschaftsrasen oder lebensraumtypischen Gehölzpflanzungen (siehe Pflanzliste 1

und 2 auszuführen, wobei der Anteil an lebensraumtypischen Gehölzen mindestens 30 % der Gesamtfläche einnehmen muss. Es sind heimische Pflanzenarten zu verwenden. Nicht standortgerechte Laub- und Nadelbäume, wie Scheinzypresse, Blaufichte oder Lebensbaum dürfen nicht verwendet werden. Die Anpflanzung von Koniferen (Nadelgehölzen) -ausgenommen Eiben- wird ausgeschlossen.

- 7.4 Flachdächer sind, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern, Terrassen und technischen Aufbauten -soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen- zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 8 cm, zuzüglich Filter- und Drainschicht, auszubilden.
- 7.5 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Substratschicht, zuzüglich Filter- und Drainschicht, abzudecken und -soweit sie nicht baulich genutzt werden- als Grünfläche fachgerecht anzulegen und zu pflegen (siehe Festsetzung 7.3 sowie Pflanzliste 1 und 2). Im Bereich von Bäumen gilt eine Mindestüberdeckung von 1,0 m, zuzüglich Filter- und Drainschicht. Mindestens 30 % der Fläche sind mit lebensraumtypischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- 7.6 Die in den nachfolgenden Pflanzlisten 1 und 2 aufgeführten Angaben zu Baumarten, Sträucher und Mindestpflanzqualitäten sind für die o.g. Festsetzungen verbindlich:

Pflanzliste 1: Laubbäume

Mindestqualität verpflanzte Hochstämme, 3xv., m. Db., StU 18/20cm

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia cordata ‚Greenspire‘ oder ‚Rancho‘	Winterlinde
Ulmus ‚Lobel‘ oder ‚New Horizon‘	Ulme

Pflanzliste 2: Sträucher

Mindestqualität: 2xv, 80-100 cm

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche, Dirndlstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Gemeiner Weißdorn
Deutzla magnifica	Hoher Sternchenstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer	Holunder
Staphylea pinnata	Klappernuss
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 8 Grad zulässig. Die Festsetzung 7.4 ist zu berücksichtigen.

2. Vorgartengestaltung

- 2.1 Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und dem realisierten Gebäude.
- 2.2 Vorgärten sind von Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen (siehe Festsetzung 7.3). Es dürfen maximal 15 % der Vorgartenfläche mit Schotter, Kies oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen und Carports sowie Standplätze für Abfallbehälter.
- 2.3 Einfriedungen in den Vorgärten dürfen nicht als Mauern ausgeführt werden. Es sind Hecken oder Zäune mit hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
- 2.4 Standplätze für oberirdische Abfallbehälter in den Vorgärten sind einzugrünen oder einzuhausen.

III. Nachrichtliche Übernahme zur Wasserschutzgebietsverordnung (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Zone IIIb für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes (Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet von 07. Juni 1985).

Für den Ausbau der Straßen, Wege und Parkplätze sowie für die Errichtung der Abwasserleitung (Anbindung an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz) ist vor Baubeginn ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 4 Abs. 1 Ziffer 3, 4 und 6 der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Siegtal an den Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu stellen.

IV. Hinweise

1. Geförderter Wohnraum

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 29 Wohneinheiten so herzustellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26.01.2006 in der zurzeit geltenden Fassung) gefördert werden können. Das weitere regelt der städtebauliche Vertrag.

2. Artenschutz

- 2.1 Für notwendige Rodungs- und Gehölzarbeiten ist der § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG [Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.] zu beachten. Sollte diese Beschränkung nicht eingehalten werden können, ist eine Befreiung von den Verboten des § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis einzuholen.
- 2.2 Zum sicheren Ausschluss eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat der Abriss von Gebäuden außerhalb des Brut- und Aufzuchtzeitraums wildlebender Vogel- und Fledermausarten zwischen Anfang November und Ende Februar stattzufinden. Sollte die Einhaltung der zeitlichen Beschränkung für den Abriss nicht möglich sein, hat im Vorfeld und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis eine fachkundige Kontrolle der Gebäude zu erfolgen.
- 2.3 Um Störwirkungen insbesondere für Insekten und Fledermäuse zu vermindern, sind für die Außenbeleuchtung tierfreundliche Leuchtmittel (geringer Ultraviolett- und Blauanteil, Abstrahlung nach unten, kein Streulicht, Vermeidung starker Erwärmung der Gehäuseoberfläche etc.) zu verwenden.

3. Kampfmittelbeseitigung

- 3.1 Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Es wird empfohlen, eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vorzunehmen. Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmittelprüfung“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.
- 3.2 Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Es wird auch auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes verwiesen.

4. Archäologische Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Maßnahmen zu den Schutzgütern Boden und Wasser

- 5.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender, wasserrechtlicher Erlaubnis unter versiegelten Flächen zulässig.
- 5.2 Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggfs. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, - Fachbereich „Gewerbliche Abfallwirtschaft“- anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
- 5.3 Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149:2005-04, (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) in der Erdbebenzone 1, geologische Unterklasse T.
Anwendungsteile, die nicht durch die o.g. 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 der o.g. DIN 4149 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Schulen, Kaufhäuser etc.
- 5.4 Baukörperöffnungen, Zugänge und Zufahrten unterhalb der Geländeoberkante sollen gegen den Zutritt von Oberflächenwasser geschützt werden.
- 5.5 Für den Betrieb und die Errichtung von Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 57 Wasserhaushaltsgesetz beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu beantragen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll über Versickerungsanlagen beseitigt werden.

6. Einsicht in technische Regelwerke

Auf die in dieser Satzung Bezug genommenen technischen Regelwerke können bei der Stadt Sankt Augustin, Fachdienste Bauaufsicht sowie Straßenbau und Stadtentwässerung im Technischen Rathaus, An der Post 19, 53757 Sankt Augustin während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

7. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

8. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

9. Regelungen zum Umgang mit Regen und Schmutzwasser

Im § 55 Abs. 2 WHG hat der Bund geregelt, dass Regen – und Schmutzwasser getrennt fortgeleitet werden sollen. Das Land NRW hat im aktuellen Landeswassergesetz für alle Grundstücke, die erstmalig bebaut, befestigt oder an den Kanal angeschlossen werden, auch

verbindlich auf die Einhaltung der Anforderungen des § 55 WHG hingewiesen.

Das betreffende Gebiet ist in der Kanalnetzgenehmigung gemäß § 57 (1) LWG NRW für das Einzugsgebiet der Kläranlage Sankt Augustin-Menden (ZABA), genehmigt durch den Regierungspräsidenten in Köln am 02.05.1995; AZ: 54.2-3.1-(8.6)-12-zu 2359, sowie der aktuellen und jetzt gültigen Änderungsanzeige gemäß § 58.1 LWG NW (alt) vom 24.05.2012, komplett berücksichtigt.

Die Entwässerung des Gebietes soll zukünftig im modifizierten Kanalmischsystem erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser (Trennerlass Kategorie 1, 2a) ist vorrangig auf den zu überbauenden Grundstücken gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem § 44 LWG, ganz oder auch teilweise zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer- zink- oder bleigedekte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozessen Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen können, nicht zulässig.

STADT SANKT AUGUSTIN

Stadtteil Menden

Bebauungsplan Nr. 421, Teil B, „Marktstraße“

Begründung

Stand: März 2021

Vorhabenträger:



DIE WOHNKOMPANIE



DKW Alte Gärtnerei St. Augustin GmbH & Co. KG
Fliederweg 2
40789 Monheim am Rhein
Projektentwicklung: Stefan Nagel

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

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

135

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes.....2

2. Planungsanlass.....2

3. Planungsrechtliche Situation.....4

4. Bestandssituation.....4

5. Städtebauliches Konzept5

6. Begründung der Festsetzungen9

7. Örtliche Bauvorschriften.....15

8. Nachrichtliche Übernahme16

9. Hinweise16

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung17

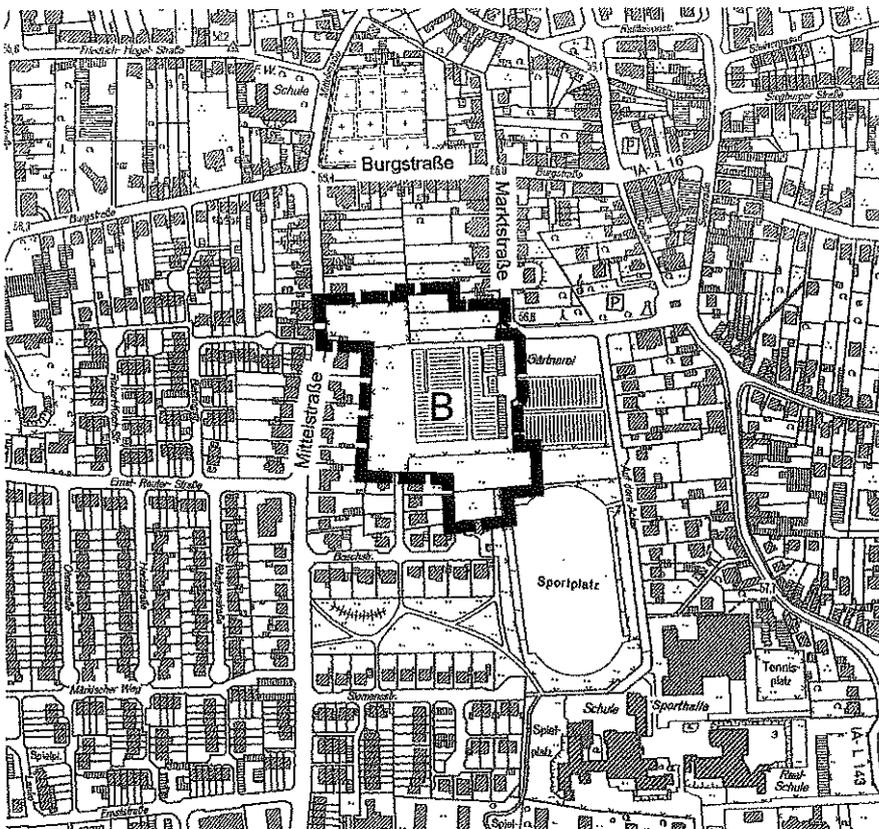
11. Umsetzung.....19

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet liegt in zentraler Lage des Sankt Augustiner Stadtteils Menden. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die Flurstücke 3332, 3335, 1507 teilweise, 1504 und 2759,
- im Osten durch die Flurstücke 3683 und 3688,
- im Süden durch das Flurstück 2750 teilweise, sowie das Flurstück 2247 und
- im Westen durch die Flurstücke 2247, 3332, 3334, 3336 und 3337 entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der bestehenden Bebauung an der Mittelstraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes kann dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden:



2. Planungsanlass

Die Firma GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG aus Köln (im weiteren GEG genannt) hatte die Flurstücke der ehemaligen Gärtnerei Werner, die zwischen der Mittelstraße und der Marktstraße in zentraler Lage des Stadtteils Menden gelegen sind, erworben.

Die GEG hatte in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Sankt Augustin drei Alternativen für die bauliche Entwicklung des Plangebietes vorgelegt. Diese umfassten eine großflächige Einzelhandelsnutzung, eine reine wohnbauliche Nutzung mit Mehrfamilienhäusern sowie eine gemischte Nutzung, die die beiden o.g. Alternativen vereinigte.

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit bzgl. der drei o.g. Alternativen hat sich der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss (UPV) der Stadt Sankt Augustin am 30.01.2018 für die Entwicklung des Plangebietes mit Mehrfamilienhäusern ausgesprochen. Außerdem wurden weitere Vorgaben formuliert (maximal drei Vollgeschosse, neue Verkehrsanbindung Mittelstraße/Siegstraße, Nutzungsmischung Bewohnerschaft, Prüfung des Bedarfs für Kindergartenplätze), die Eingang in die weitere Planung finden sollen.

Die Firma GEG ist nach dem o.g. Beschluss des UPV zunächst eine Kooperation mit der Firma Ten Brinke Projektentwicklung GmbH aus Bochohl eingegangen. Danach erfolgte im November/Dezember 2018 ein Projektübergang an Die Wohnkompanie NRW GmbH aus Düsseldorf (im weiteren Wohnkompanie genannt). Gemeinsam wurde die Projektgesellschaft DWK Alte Gärtnerei St. Augustin GmbH & Co. KG als Vorhabenträger gegründet. Diese beabsichtigt, ein neues Wohnquartier bestehend aus Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Die Planung basiert auf dem mit der Firma Ten Brinke Projektentwicklung GmbH politisch beschlossenen städtebaulichen Entwurf.

Die vorliegende Planung orientiert sich an dem in der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 18.09.2018 und in der Ratssitzung am 10.10.2018 beschlossenen Entwurf, der sich wiederum an dem von der Verwaltung entwickelten städtebaulichen Grundkonzept orientiert. Ergänzend wird auf die Sitzungsvorlage des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 18.09.2018 (Drucksache Nr.: 18/0258) verwiesen.

Zentrale Idee des städtebaulichen Entwurfes ist die Verknüpfung vorhandener Grünstrukturen und Vernetzung bestehender Wegeverbindungen. Vom Marktplatz ausgehend spannt sich der Bogen über die bestehende Allee entlang der Marktstraße, am „kleinen Park“ vorbei zur neugeschaffenen Grünverbindung auf dem Gelände der Gärtnerei Werner entlang des südlichen Abschnittes der Marktstraße. Diese soll als zentraler Bereich für Kommunikation, als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich ausgebildet werden. Beginnend mit einem „Quartiersplatz“ führen Wege über Grünbereiche in Richtung des Stadtteilparks zwischen der Boschstraße und der Siemensstraße. Von hier aus wird der Weg an den ehemaligen „Pädchensweg“ angebunden, der auf einer alten schon während der Zeit der französischen Besatzung entstandenen Fußwegeverbindung beruht. Weiter geht es an vielfältigen öffentlichen Einrichtungen, wie Kinderspielplätzen, Schulen und Kindergärten sowie Sporteinrichtungen entlang zum Mendener Friedhof und zum offenen Landschaftsraum. So wird der neue Stadtteil in bestehende Wegemuster eingebunden, vorhandene Grünstrukturen aufgenommen und neu verknüpft.

Darüber hinaus sieht der städtebauliche Entwurf einen Quartiersplatz vor, der sich in Richtung der verkehrsberuhigten, südlichen Marktstraße ausrichtet, um eine möglichst ruhige Aufenthaltsqualität zu bieten. Durch eine hochwertige Platzgestaltung ist dieser öffentliche Aufenthaltsraum als Bestandteil der durchgrünten Wegeführung zwischen dem Zentrum Mendens und dem Stadtteilpark zwischen Bosch- und Siemensstraße zu verstehen.

In der Stadt Sankt Augustin ist nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen. Die besondere Lagegunst der Stadt Sankt Augustin resultiert aus ihrer guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren Köln und Bonn als Arbeitsplatzschwerpunkte und den landschaftsorientierten Wohnlagen zwischen der Siegaue und den Ausläufern des Siebengebirges („Pleiser Ländchen“). Außerdem sind die gute Versorgungslage sowie die infrastrukturelle Ausstattung mit allen sozialen Einrichtungen hervorzuheben. Daraus leitet sich zusammenfassend das öffentliche Interesse an der Realisierung des Neubaugebietes mit Mehrfamilienhäusern ab.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, wurde gemäß dem Beschluss des Rates vom 06.11.2019 der Geltungsbereich erweitert.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Ziele der Raumordnung werden daher berücksichtigt.

Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 7 des Rhein-Sieg-Kreises sieht für das Plangebiet keine Festsetzungen vor, da das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet ist.

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sankt Augustin ist das Plangebiet im Jahre 2006 bereits als Wohnbauflächenpotenzial aufgenommen worden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sankt Augustin stellt demzufolge für das Plangebiet bereits Wohnbauflächen dar. Das Vorhaben ist daher aus dem FNP entwickelt.

Für das Plangebiet liegt ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 421 vor. Der Bebauungsplan Nr. 421 Teilbereich A wurde bereits zur Rechtskraft geführt. Der Teilbereich B wird von der Wohnkompanie entwickelt. Der Teilbereich C, der sich nördlich des hier bezeichneten Plangebietes befindet, ist nicht Gegenstand dieser Begründung. Außerdem wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die bis 31.03.2019 befristet war.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 11.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 stattgefunden. Zusätzlich fand am 14.11.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Aula der Gesamtschule in Menden statt.

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zwischen Stadtverwaltung und Vorhabenträger ein Verfahrenswechsel nach § 13a BauGB vereinbart, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung unter Schonung der Freiräume am Siedlungsrand handelt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben, da weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert wird. Es gibt auch keine Veranlassung die Grundflächen des Bebauungsplans für den Teilbereich A für die vorgenannte Anwendungsvoraussetzung mitzurechnen, da hier kein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan vorliegt. Ein solcher ist nur gegeben, wenn eine Planung in mehrere Teilplanungen aufgeteilt wird, die aber auf ein Vorhaben zielen. Dies gilt also nicht für die Fälle der im Städtebau üblichen abschnittswisen Planung und Realisierung von Projekten, wobei der zeitliche Zusammenhang rechtlich im Sinne von "parallel" ausgelegt wird.

Der Teilbereich A steht daher aufgrund seiner Bestandskraft im Jahre 2012 und der eigenständigen städtebaulichen Entwicklung nicht mehr im zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Planaufstellung des vorliegenden Teilbereiches B. Die Umsetzung des Teilbereiches C ist zeitlich ungewiss, sodass es bereits am zeitlichen Zusammenhang fehlt.

Ferner besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es werden keine Natura 2000- Gebiete beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt auch nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes. Die erarbeitete „gutachterliche Einschätzung zur Biotopwertigkeit der ökologischen und grünordnerischen Strukturen“ des Büros Smeets aus Erftstadt zeigt zudem, dass im Plangebiet keine hochwertigen Biotopstrukturen vorhanden sind. Diese Biotopstrukturen können über die vorgesehene Freianlagen weitestgehend kompensiert werden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 27.07.2020 bis einschließlich 04.09.2020 stattgefunden. Zusätzlich fand am 17.08.2020 eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung in der Aula der Gesamtschule in Menden statt.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit von der ehemaligen Gärtnerei Werner mit Gewächshäusern, Nebenanlagen und entsprechenden Freiflächen bestimmt. Im Zuge der Umsetzung der Planung werden die baulichen Anlagen der Gärtnerei vom Eigentümer abgebrochen.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch Wohnbebauung mit maximal drei Vollgeschossen und ausgebautem Dach/Staffelgeschoß bestimmt. Neben freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sind auch Mehrfamilienhäuser im Bestand vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt heute über die Siegstraße und die Marktstraße. Von der Siegstraße aus gelangt man sowohl zum Sankt Augustiner Zentrum als auch nach Norden über die Straße Am Bauhof in Richtung zur Autobahn A560.

Der nächstgelegene Bushaltepunkt („Menden Markt“) des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt ca. 100 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Dort verkehren die Buslinien 508 (Troisdorf-Spich/Sankt Augustin-Zentrum), 517 (Sankt Augustin-Meindorf/Sankt Augustin-Ort), 640 (HBf Bonn und Bahnhof Siegburg/Bonn) und 540 (seit August 2019, zunächst temporär im Zuge des Projektes Lead-City der Stadt Bonn, HBf Bonn und Bahnhof Siegburg/Bonn). Unter Berücksichtigung aller Linien mit ihren jeweiligen Taktfolgen ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden.

In Menden befinden sich einige Kindertageseinrichtungen unterschiedlicher Träger. Die Nächstgelegenen stellen das städtische Familienzentrum und das Waldorfkinderhaus in ca. 100 m Luftlinie dar.

Außerdem befindet sich für den Primarbereich die Gemeinschaftsgrundschule Menden (Max & Moritz Schule) in Menden. Die nächste weiterführende Schule ist die Fritz Bauer-Gesamtschule ebenfalls in Menden gelegen.

Angebote zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs finden sich insb. im Bereich der Burgstraße sowie der Siegstraße und im Bereich Mittelstraße/Ecke Gutenbergstraße.

5. Städtebauliches Konzept

Städtebau

Der städtebauliche Entwurf zeigt eine abwechslungsreiche Mischung aus Gebäudetypologien des Geschosswohnungsbaues. Neben winkelartigen Baukörpern, die ruhige Innenhöfe bilden, werden auch straßen- und wegebegleitende Baukörper verwendet.

Die Höhe der Baukörper für die Mehrfamilienhäuser soll ein Maß von drei Vollgeschossen mit einem Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoß) nicht übersteigen. Zur angrenzenden Einfamilienhausbebauung im Südwesten und in den Baulücken an der Mittelstraße sowie der Marktstraße wird zur Bildung von harmonischen Übergängen zur Bestandsbebauung auf ein Vollgeschoss verzichtet.

In Summe kann ein Bauvolumen von rund 20.000 qm Bruttogeschossfläche (BGF) auf dem Grundstück der Wohnkompanie realisiert werden. Der Alteigentümer hat auch die letzten Grundstücksflächen an die Gesellschaft veräußert. So können ca. 190 Wohnungen der Wohnkompanie entstehen. Es sollen Eigentumswohnungen und die nachfolgenden, geförderten Wohnungen realisiert werden.

Auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei Werner, Teilbereich B des Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße“, werden durch den neuen Projektentwickler „Die Wohnkompanie“ ca. 190 Wohneinheiten geplant. Das neue Wohnquartier besteht aus 2- bis 3- geschossigen Baukörpern, die teilweise mit einem weiteren Nicht- Vollgeschoss versehen werden. Die Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 45 - 120 m² Wohnfläche und 2 - 5 Zimmern. Im neuen Quartier werden mindestens 29 geförderte Wohnungen (ca. 15 %) vorgesehen, die in den nördlich gelegenen Gebäudekörpern realisiert werden können. Aufgrund der Fördergegebenheiten ist eine Mischung von geförderten Wohnungen mit Eigentumswohnungen in diesem Fall nicht möglich. Alle Bäder sollen barrierefrei errichtet werden. Zwei große Wohnungen werden rollstuhlgeeignet ausgebaut.

Im Osten des Plangebietes wird in räumlicher Fortführung der Parkanlage an der Marktstraße ein neuer, öffentlich zugänglicher Quartiersplatz geschaffen. Die privaten Spielflächen für Kleinkinder werden den einzelnen Wohngebäuden zugeordnet. Die Durchlässigkeit des neuen Quartiers ist ein wesentliches Merkmal des städtebaulichen Entwurfs. Deshalb werden die Wegeführungen innerhalb des Quartiers nicht baulich versperrt.

Im Süden des Plangebietes wird ein Grundstück mit ca. 3.800 qm Fläche für den Bau einer zweigeschossigen und für 6 Gruppen geeigneten Kindertageseinrichtung vorgesehen.

Verkehr

Ein von „Die Wohnkompanie“ beauftragtes Verkehrsgutachten ((AB Stadtverkehr, Juli 2019) hat die verkehrlichen Auswirkungen der ca. 190 geplanten Wohneinheiten untersucht. Dabei wurde auch eine perspektivische Entwicklung des Teilbereich C mit einer Einfamilienhausbebauung sowie die zu erwartenden Verkehre der Kindertagesstätte im Plangebiet mitbetrachtet. Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das Vorhaben erzeugten Verkehre vom Straßennetz und den umliegenden Knotenpunkten aus verkehrstechnischer Sicht bewältigt werden können.

Ergänzend zum Verkehrsgutachten wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, welches auf das Mobilitätsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner abzielt, allerdings aber auch positive Synergieeffekte für die umliegenden Quartiere hervorruft. Beispielsweise werden neben einer nutzergerechten Ausgestaltung der Fuß- und Radwege, gezielte Information von Neubürgerinnen und Neubürgern, auch Verweil- und Spielelemente zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum vorgeschlagen.

Durch die Kopplung mit einem breit gefächerten Angebot an Mobilitätsmaßnahmen kann auch der Stellplatzschlüssel reduziert werden, denn eine Förderung alternativer Verkehrsmittel ist nur mit einer zeitgleichen Kapazitätsbegrenzung des KFZ-Verkehrs möglich. Auch erste Gespräche mit möglichen CarSharing Anbietern haben schon stattgefunden. Ebenso werden Lademöglichkeiten für PKW und Fahrräder vorgesehen.

Das Wohnquartier wird durch Wegebeziehungen geprägt, die sowohl neue Wegeverbindungen schaffen als auch vorhandene Strukturen aufgreifen. Der neu entstehende Quartiersplatz sowie die Wegeverbindungen, die sowohl durch das Quartier als auch entlang der südlichen Marktstraße verlaufen, werden auch für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr zugänglich sein. Durch einen halböffentlichen Charakter soll sich das Wohngebiet in die bestehenden Strukturen integrieren. Dem städtebaulichen Entwurf liegt zugrunde, dass alle Mendener Bürgerinnen und Bürger von den vielfältigen Wegebeziehungen im Quartier profitieren.

Es ist eine neue Verbindungsstraße zwischen der Mittelstraße und der Marktstraße geplant. Sie wird im Trennsystem mit Fahrbahn (auch für Busse geeignet), teils beidseitigen

Parkstreifen mit Baumbeeten und beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Die ~~im Mobilitätskonzept enthaltene Durchfahrtssperre kann nachträglich eingerichtet werden, sofern zu viel Durchgangsverkehr entstehen würde. Im städtebaulichen Vertrag wird dazu eine entsprechende Vereinbarung getroffen.~~ Im Bebauungsplanentwurf wird die Verkehrsfläche mit einer Breite von insgesamt 15,50 m festgesetzt. Wie dem städtebaulichen Entwurf entnommen werden kann, wird die Straßenausbauplanung im ersten Schritt hinter der festgesetzten Verkehrsfläche im Bereich des Flurstückes 3333 zurückbleiben. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass der Vorhabenträger nicht Eigentümer dieses Flurstücks ist und deshalb die Verkehrsfläche perspektivisch auf der südlichen Seite um Parkplätze ergänzt und der Gehweg verbreitert wird. Durch diese Festsetzung eröffnet sich die Stadt Sankt Augustin die Möglichkeit, ein Vorkaufsrecht über das Flurstück 3333 auszuüben.

Von der o.g. Verbindungsstraße abzweigend wird eine neue Planstraße als Anliegerverbindung nach Süden in das Plangebiet geführt. Diese wird im Mischsystem mit einer Breite von 7,30 m ausgebaut und endet in einer Wendeanlage für PKW's. Fuß- und Radverkehr sowie Müll- und Rettungsfahrzeuge können nach Süden in Richtung Boschstraße abfahren. Die allgemeine Durchfahrt wird durch geeignete Maßnahmen unterbunden; so wird Durchgangsverkehr vermieden. Besucher-/Bewohnerparkplätze werden innerhalb der Planstraße in verkehrsberuhigender Art und Weise auch mittels Baumscheiben angeordnet.

In nördlicher Verlängerung der o.g. Planstraße wird eine Verbindung in den Blockinnenbereich zwischen Mittelstraße, Burgstraße und Marktstraße auch für eine längerfristige, städtebauliche Entwicklung ebenfalls in einer Breite von 7,30 m offengehalten.

In der vorliegenden Planung wird in der Tiefgarage ein Stellplatzschlüssel von 1,0 untergebracht. In den geplanten Tiefgaragen, die den einzelnen Gebäuden zugeordnet sind, werden somit ca. 190 unterirdische Stellplätze vorgesehen.

Oberirdisch werden 24 Stellplätze auf privaten Flächen und 41 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Parallel wird die Anzahl an Fahrradabstellanlagen erhöht. Diese Lösung entspricht dem städtebaulichen Entwurf Variante 2. Der städtebauliche Entwurf sieht somit ca. 65 oberirdische Stellplätze vor. Diese sind über das gesamte Plangebiet verteilt.

Das Wohnquartier wird durch Wegebeziehungen geprägt, die sowohl neue Wegeverbindungen schaffen als auch vorhandene Strukturen aufgreifen. Der neu entstehende Quartiersplatz sowie die Wegeverbindungen, die sowohl durch das Quartier als auch entlang des südlichen Teils der Marktstraße verlaufen, werden auch für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr zugänglich sein. Durch einen halböffentlichen Charakter soll sich das Wohngebiet in die bestehenden Strukturen integrieren. Dem städtebaulichen Entwurf liegt zugrunde, dass alle Mendener Bürgerinnen und Bürger von den vielfältigen Wegebeziehungen im Quartier profitieren. Über ein klar orientiertes Netz an Fuß- und Radwegen wird das Plangebiet mit seinem baulichen Umfeld vernetzt. Hierfür werden die beiden Hauptwegebezüge und auch der Quartiersplatz als private Flächen für Fußgänger und Radfahrer mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und über entsprechende Dienstbarkeiten gesichert.

Das Mobilitätskonzept des Büros AB Stadtverkehr sieht als Leitprinzipien die Verkehrsvermeidung, die Verkehrsverlagerung zum Umweltverbund sowie die verträgliche Abwicklung des notwendigen Kfz-Verkehrs vor. Als konkrete Maßnahmen sind u.a. eine hohe Durchlässigkeit des Plangebietes und komfortable Gehwegbreiten für Fußgänger vorgesehen. Für Radfahrende stehen überdachte und abschließbare Fahrradstellplätze oberirdisch und in den Tiefgaragen zur Verfügung. Außerdem werden Stellplätze für Carsharing-Autos eingeplant. Angebote für die E-Mobilität (Kfz, Fahrrad) sind heute ebenfalls üblich und werden in der Planung berücksichtigt. Des Weiteren sollen die späteren Nutzer durch Informationsangebote gezielt bzgl. des Mobilitätsverhaltens angesprochen werden.

Die Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes werden in Kombination mit den Maßnahmen zur Reduzierung des KFZ/PKW-Verkehrs gemäß Mobilitätskonzept durchgeführt. Genaue Vereinbarungen werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

Fahrradstellplätze für die Bewohner werden im Verhältnis 1 Stellplatz pro 40 qm Wohnfläche in den Tiefgaragen und hauseingangsnah oberirdisch angeordnet; außerdem werden Besucherstellplätze ebenfalls oberirdisch angeboten. Die Umsetzung von weiteren Mobilitätsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob im Quartier eine Quartiersgarage vorgesehen werden kann. Unter der Annahme der kleinstmöglichen Ausmaße einer solchen Parkpalette ist dies ohne den Wegfall von Gebäuden nicht möglich. Auch die Verlagerung der Kindertageseinrichtung in Richtung des Durchstiches zwischen Mittel- und Marktstraße ist nicht ohne Wegfall von Gebäuden umsetzbar. Der Wegfall von Gebäuden würde die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes für den Vorhabenträger stark beeinträchtigen und ist daher nicht umsetzbar.

Infrastruktur

Die Entwässerung des Plangebietes (Schmutz- und Straßenwasser) soll im modifizierten Kanalmischsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG auf dem Baugrundstück über Rigolen oder Sickerblocks/-kisten versickert werden. Durch ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern auf den untersuchten Teilbereichen des privaten Grundstücks, die zur Versickerung zur Verfügung stehen, grundsätzlich möglich ist.

Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIb liegt, bedarf die Errichtung der Infrastruktur der Genehmigung durch den Rhein- Sieg- Kreis.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden die Anschlussmöglichkeiten an die Medien der technischen Infrastruktur (Wasser, Strom, Gas, Telefon etc.) bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt. Dabei haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die gegen eine gesicherte Erschließung des Plangebietes sprechen.

Die Müllstandorte werden den einzelnen Wohnquartieren zugeordnet und werden in Abstimmung mit der RSAG im Zuge der Freianlagenplanung festgelegt.

Energiekonzept

Im neuen Quartier werden Maßnahmen zum Klimaschutz, wie bspw. Dachbegrünung und erneuerbare Energien vorgesehen. Energiesparende und klimaschützende Maßnahmen werden in einem Energiekonzept festgehalten. Dazu fanden bereits unter anderem ein erstes Gespräch mit den Stadtwerken Sankt Augustin GmbH und der RheinEnergie statt.

Spielplätze und Kindertageseinrichtung

Die Spielplätze des Wohngebiets werden in den Blockinnenbereichen vorgesehen. Der Vorhabenträger hat die Spielbereiche gemäß der Kinderspielflächensatzung der Stadt Sankt Augustin zu errichten.

Durch die Jugendhilfeplanung des Fachbereichs 5 – Kinder, Jugend und Schule – wurde auf Basis des aktuell vorliegenden Wohnungsmixes ein dem Vorhaben zuordenbarer Bedarf von ca. 2 Gruppen für eine Kindertageseinrichtung ermittelt. Bei dem im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Grundstück handelt es sich um eines der letzten größeren Flächen,

die für den Bau einer Kindertageseinrichtung in Frage kommen. Dies in Kombination mit dem stadtweit großen Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen soll auf dieser Fläche eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung vorgesehen werden. Wie bereits oben erwähnt wurden die zu erwartenden Verkehre der Kindertageseinrichtung im Verkehrsgutachten mitberücksichtigt. Darüber hinaus sind auch für die Kindertageseinrichtung verschiedene Mobilitätsmaßnahmen, wie beispielsweise Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und neue Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr angedacht, um alternative Fortbewegungsmittel zum privaten PKW zu fördern.

Um die Kindertageseinrichtung schnellstmöglich zu realisieren und die Fertigstellung mit dem Einzug der ersten Bewohner sicherzustellen, wird das Grundstück für die Kindertageseinrichtung an den Vorhabenträger verkauft werden. Dieser wird, gemäß vertraglicher Vereinbarung, eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung bauen und einen geeigneten Betreiber suchen.

6. Begründung der Festsetzungen

Die nachstehenden Aussagen begründen die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme des Grundstücks für die Kindertageseinrichtung, werden Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird ein gewisses Maß an Nutzungsmischung auch nach erstmaliger Umsetzung des Bebauungsplans ermöglicht.

Der Ausschluss von gewerblichen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe) vermeidet, dass die Kleinteiligkeit des Gebietes gestört und dass zu viel Verkehr induziert wird. Zudem wären die ausgeschlossenen, gewerblichen Nutzungen nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar. Für gewerbliche Nutzungen stehen insb. im historischen Ortskern von Menden, dem übrigen zentralen Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie den bestehenden und geplanten Gewerbegebieten der Stadt Sankt Augustin geeignetere Standorte zur Verfügung.

Die Aufgabe des Gartenbaubetriebs Werner ist erklärtes Ziel der Planung. Daher ist eine Festsetzung solcher Betriebsarten nicht mehr erforderlich.

Um erhebliche Beeinträchtigungen insb. aufgrund eines zu hohen Verkehrsaufkommens und daraus sowie aus der Nutzung selbst resultierender Immissionen zu vermeiden, werden Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen.

Der geplante Standort der Kindertageseinrichtung wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt und damit standortbezogen gesichert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Gebietszusammenhang städtebaulich zu steuern und die neue Bebauung in das Ortsbild einzupassen, wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser sind in der Regel mit drei Vollgeschossen geplant. Maßstab hierfür ist das Mehrgenerationenhaus an der Marktstraße, dessen realisierte Höhe nach Westen entlang der neuen Verbindungsstraße zwischen Marktstraße und Mittelstraße fortgeführt wird. Auch abseits der o.g. Verbindung entwickelt sich die Höhe der neuen Baukörper mit drei Vollgeschossen, um das vorgesehene Bauvolumen zu realisieren und mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Im Übergang zur bestehenden, niedrigeren Bebauung an der Mittelstraße, der Marktstraße und der Boshstraße werden jedoch nur zwei Vollgeschosse zugelassen, um harmonische Übergänge zu dieser Einfamilienhausbebauung herzustellen.

Zusätzlich zu den Vollgeschossen wird ein Nicht-Vollgeschöß (Staffelgeschöß) vorgesehen.

Auch die 6- gruppige Kindertageseinrichtung soll mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden.

6.2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindestmaß

Um die Erdgeschosszonen bei Starkregenereignissen zu schützen, werden in Abhängigkeit zu den geplanten Höhen der angrenzenden Straßenverkehrsfächen, die Mindesthöhen des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Festsetzung in den Bebauungsplan baufeldbezogen aufgenommen. Dieser Bezugspunkt wird klarstellend auch in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Damit werden entsprechende Beeinträchtigungen von vorne herein ausgeschlossen. Auf die Vereinbarkeit mit der Barrierefreiheit ist zu achten.

6.2.3 Maximale Gebäudehöhen

Um die Höhe der neuen Gebäude mit den vorgesehenen Nicht- Vollgeschossen über die Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, werden maximale Gebäudehöhen in Meter über NHN festgesetzt. Damit wird eine lokal an die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung angepasste Bauweise gewährleistet.

Zur eindeutigen Ermittlung der oberen Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen wird eine entsprechende Festsetzung entwickelt, die die Oberkante Attika der Flachdächer als Bezugspunkt vorgibt. Damit wird für das Bauantragsverfahren ein verbindlicher Rahmen geschaffen.

Für technische Aufbauten, die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, werden geringfügige Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht über Gebühr zu beschränken.

6.2.4 Grundflächenzahl (GRZ)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird eine GRZ von 0,4 vorgegeben. Sie orientiert sich damit an der Obergrenze, die § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgibt. Zusammen mit der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten, zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ von 50 % für Stellplätze/Carports mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen wird der oberirdische Versiegelungsgrad der Baugrundstücke in

den Allgemeinen Wohngebieten auf bis zu 60 % erweitert. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde bereits im Kapitel Infrastruktur erläutert.

Das Plangebiet soll teilweise durch Tiefgaragen unterbaut werden. Damit wird der ruhende Verkehr mit seinen optischen und akustischen Begleiterscheinungen in großen Teilen nicht in Erscheinung treten. Dieses Ziel rechtfertigt, dass die GRZ bis zur in § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO niedergelegte Kappungsgrenze von 0,8 erhöht und das Plangebiet durch Tiefgaragen unterbaut werden darf.

Die geplanten baulichen Ausnutzungen entsprechen daher dem Grundsatz der für die Bauleitplanung gebotenen Nachverdichtung in der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Danach ist es gerade das Ziel der Nachverdichtung, in der Innenentwicklung zu einer moderaten Erhöhung der Bebauungsdichte bzw. Nutzungsintensitäten zu kommen.

6.2.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird bei der geplanten Bebauung mit 1,2 festgelegt. Sie hält damit ebenfalls die Obergrenze von 1,2 ein, die § 17 Abs. 1 BauNVO ermöglicht. Die Gründe für die angestrebte Verdichtung ergeben sich aus dem dringenden Bedarf an Wohnraum, der auch in Sankt Augustin verzeichnet werden kann (siehe Kapitel 2) sowie dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

6.3 Bauweise

Im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaues sowie des Kindergarten- Standortes wird überwiegend die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung sichert zusammen mit den überbaubaren Grundstücksflächen die im städtebaulichen Entwurf geplanten Baukörper, die eine Länge von weniger als 50 Meter aufweisen. Die offene Bauweise vermeidet mit den einzuhaltenden und nachbarschützenden Abstandsflächen, dass eine zu starke Verdichtung des Neubaubereiches die Belange der Nachbarschaft beeinträchtigt.

Die abweichende Bauweise wird im Inneren des Wohnquartiers dort vorgesehen, wo die beiden winkelförmigen Baukörper errichtet werden. Die Festsetzung ist erforderlich, da diese Baukörper eine Länge von über 50 m aufweisen. Die Länge bleibt aber durch die Festlegung der Baugrenzen begrenzt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Es werden anhand des städtebaulichen Konzeptes Baufelder vorgegeben, in denen die Bebauung errichtet werden muss.

Die Baufelder besitzen in der Regel eine Tiefe von 17 m. Die punktförmigen Geschosswohnungsbauten mit innenliegendem Erschließungskern erhalten ein Baufeld von 20 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die geplante Kindertageseinrichtung wird grundstücksbezogen mit einem umgebenden Abstand von 3,0 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken vorgegeben.

Textlich wird festgesetzt, dass Balkone und Terrassen als Teil des Hauptbaukörpers bis zu 3 Meter die jeweilige Baugrenze überschreiten dürfen, sofern sie nicht in das Lichtraumprofil der Straße hineinragen. Dies ist per Festsetzung nicht zulässig. Diese Festsetzung ist notwendig

geworden, da höchstrichterlich festgestellt wurde, dass es sich bei solchen baulichen Anlagen in der Regel nicht um Nebenanlagen handelt.

Bei den festgesetzten Nebenbauteilen und Vorbauten, die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, wird klarstellend geregelt, dass diese baulichen Anlagen die Baugrenzen um maximal 1,5 Meter überschreiten dürfen, da ansonsten die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung zu stark eingeschränkt wäre.

6.5 Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

Oberirdische Garagen werden generell ausgeschlossen, da sie das optische Erscheinungsbild der Freiräume zwischen den Baukörpern in der vorgesehenen Verdichtung stören würden.

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und der wohnungsnahen Freiflächen werden Regelungen zur Lage der oberirdischen Stellplätze und Carports als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach sind diese Anlagen des ruhenden Verkehrs nur dort zulässig, wo der Bebauungsplan dies zeichnerisch vorgibt.

Klarstellend wird geregelt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der Baufelder in den hierfür vorgesehenen Flächen (TGa) realisiert werden dürfen. Dies verschafft der Planung der Tiefgarage die angebotsbezogene Offenheit.

Um Anlieger und spätere Bewohner auf die Lage der Tiefgaragenzufahrten bereits in der Planung hinzuweisen und spätere Missverständnisse zu vermeiden, werden die o.g. Zufahrten standortbezogen festgesetzt. Diese Art der Festsetzung schließt andere Standorte von Tiefgaragenzufahrten im Plangebiet aus.

Tiefgaragenzufahrten für Wohngebäude sind nach der herrschenden Rechtsprechung innerhalb von Wohnquartieren zu dulden. Auf sie findet die TA Lärm zum Gewerbelärm keine Anwendung. Die Zufahrten müssen jedoch nach dem Stand der Technik realisiert werden. Dies wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens festgelegt.

6.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im städtebaulichen Konzept erläuterte Planstraße in Ost- West- Richtung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien umfahren.

Die beiden Anliegerstraßen in nördlicher und südlicher Richtung werden mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um den verkehrsberuhigten Charakter der Straßenabschnitte zu unterstreichen.

Die Anliegerstraße in südlicher Richtung und die Boschstraße werden abgepollert. Neben Fußgängern und Radfahrern kann diese Verbindung nur durch die RSAG zur Abtransport des Mülls oder durch Rettungsfahrzeuge befahren werden.

Im Bereich der nach Süden verlängerten Marktstraße werden die dortigen Parkplätze durch eine entsprechende Festsetzung öffentlich gewidmet.

Die Ausbaustandards der Planstraßen mit Besucherparkplätzen, Baumbeten etc. werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Hierzu erfolgen Regelungen im Erschließungsvertrag.

6.7 Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten sind

147

Die im städtebaulichen Konzept erläuterten Wegeverbindungen ausgehend von der Marktstraße über den neuen Quartiersplatz zur Kindertageseinrichtung und zwischen der Planstraße und der Marktstraße nördlich des neuen Kindergartengeländes werden im Bebauungsplan mit entsprechenden Flächen, die für Gehrechte für Fußgänger und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit später im Grundbuch als Dienstbarkeiten zu sichern sind, festgesetzt. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass Plangebiet mit seinem baulichen Umfeld zu vernetzen.

6.8 Passiver Schallschutz

In einem Lärmgutachten (Graner + Partner, Januar 2020) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Straßen und Schiene) rechnerisch ermittelt und bewertet. Gemäß den Berechnungen des Gutachters sind entlang der Mittelstraße aufgrund der Verkehrslärmimmissionen die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts zu erwarten. Nach Osten hin und im Inneren des Plangebietes lässt die Geräuschbelastung aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude nach und die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete werden im Kernbereich des Plangebietes im Wesentlichen eingehalten.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden dennoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierfür sind gemäß DIN 4109 die sogenannten maßgeblichen Außenlärmpegel für die Nachtsituation bei einer freien Schallausbreitung, das heißt ohne die ggf. schallabschirmende Wirkung von bestehenden oder geplanten Baukörpern, heranzuziehen. Der maßgebliche Außenlärmpegel unterscheidet sich von den berechneten Beurteilungspegeln durch einen Zuschlag von 3 dB(A) tags. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) zuzüglich des Zuschlages von 3 dB(A). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Zur Sicherstellung der Wohn- und Arbeitsruhe wird festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten Außenlärmpegel die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 für den entsprechenden Außenlärmpegel erfüllen müssen. Das erforderliche Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) ergibt sich demnach aus der jeweiligen Nutzungsart (Aufenthaltsräume in Wohnungen oder Büroräume) und dem maßgeblichen Außenlärmpegel. Die DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Stand 2018) wird damit als Norm in den Bebauungsplan eingeführt.

Die genaue Festlegung der Anforderungen an die einzelnen Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen, und erfolgt üblicherweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Daher ist festgesetzt, dass auch ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ausreichenden Schallschutz gewährleisten kann, wenn dies im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird. Diese Vorgehensweise ist rechtlich zulässig, da die abschirmende Wirkung der errichteten Gebäude durch die jeweilige Baugenehmigung öffentlich- rechtlich gesichert ist.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Schlafräume mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten sind. Auch von dieser Festsetzung kann unter Zugrundelegung eines gutachterlichen Nachweises abgewichen werden.

6.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen werden in einem Freianlagenplan, der Bestandteil des städtebaulichen Vertrages wird, konkretisiert:

Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen

Die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Straßenräume haben in erster Linie gestaltende Funktion. Sie dienen der räumlichen Gliederung sowie der ortsbildgerechten Durchgrünung des Wohngebietes. So werden Beeinträchtigungen durch die Bebauung gemildert. Nach einem gewissen Entwicklungszeitraum können die Bäume in eingeschränktem Umfang Biotopfunktionen übernehmen und sich durch Beschattung und Erhöhung der Luftfeuchte ausgleichend auf das Kleinklima auswirken. Die Vorgaben für die Baumbeete wurden festgesetzt, um günstige Standortbedingungen für den optimalen Wuchs der Bäume vorzusehen.

Anlage von extensiven Blühwiesen/Blühsträucher entlang des Grünzuges

Die Anlage von extensiven Blühwiesen aus Saatgut gebietsspezifischer Herkunft sowie entsprechenden Blühsträuchern unterstreichen das städtebauliche Ziel, die bestehende Parkanlage an der Marktstraße mit dem neuen Kindergartenstandort und dem anschließenden Sportgelände des Schulzentrums Menden zu vernetzen. Extensive Mähwiesen und Blühsträucher sind besonders geeignet, einen Beitrag zur Biodiversität zu leisten, da sie wichtige Nahrungsgrundlage für Insekten bilden. Die Vorhaben zur Mahd der Blühwiesen sichern die dauerhafte Funktion der Blühwiesen im Sinne der Biodiversität und als Nahrungsgrundlage für Insekten und Bienen.

Anlage privater Freiflächen

Durch die Festsetzung soll die Durchgrünung des Wohnquartiers sichergestellt werden. Dies ist sowohl für das Orts- und Landschaftsbild als auch für die Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen, wie sie auch private Freiflächen bieten, von Bedeutung.

In Kombination mit den Anpflanzungen von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen sowie den extensiven Mähwiesen innerhalb des Grünzuges tragen die Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) in den privaten Freiflächen zu einer auch klimarelevanten Durchgrünung des Baugebietes bei. Hierzu wird auf den Freianlageplan als Anlage des städtebaulichen Vertrages verwiesen.

Begrünung der Flachdächer

Zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Gebäude auf das Klima und den Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass die Flachdächer der Mehrfamilienhäuser, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern, Terrassen, technischen Aufbauten und sofern brandschutzrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen, zu begrünen sind. Dies wird dadurch erreicht, dass eine Vegetationstragschicht von mindestens 8 cm, zzgl. Filter- und Drainschicht, als Festsetzung vorgegeben wird. In der Regel werden niedrigwüchsige Pflanzen (Moose, Sukkulenten, Kräuter, Gräser) verwendet, die sich weitgehend selbst erhalten und mit geringer Pflege weiterentwickeln.

Begrünung der Tiefgaragendecken

Ebenfalls zur Minderung des Eingriffs und auch zur attraktiven Gestaltung des Wohnumfeldes ist im Bereich der Tiefgaragen eine Begrünung erforderlich. Daher ist festgesetzt, dass die Decken von Tiefgaragen, sofern sie nicht durch die Gebäude ohnehin überbaut werden, als Platzfläche angelegt oder als Zuwegung genutzt werden, mit einer mindestens 0,50 m dicken Substratschicht zzgl. Filter- und Drainschicht abzudecken und fachgerecht als Grünfläche anzulegen sind. Um für die vorgesehenen Bäume die Wuchsbedingungen weiter zu verbessern, wird dort die Erdüberdeckung auf 1,0 m zzgl. Filter- und Drainschicht erhöht. Dies kann durch Modellierung des Geländes oder z.B. durch entsprechende Pflanztröge erreicht werden.

Pflanzenlisten für Laubbäume und Sträucher

Die Baumarten und Sträucher mit jeweiliger Pflanzqualität wurden festgesetzt, um Sorten vorzugeben, die auf den Klimawandel angepasst sind und von vorne herein ein wirksames Grünvolumen zu sichern.

7. Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Da die Dachgestaltung Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Baugebietes besitzt, werden Regelungen zur Dachform in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung ergänzt die Regelungen zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und zu den maximalen Gebäudehöhen und tragen dazu bei, dass sich die Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Alle Gebäude innerhalb des Plangebietes sind als Flachdach mit einer maximalen Neigung von 8 Grad vorgesehen. Flachdächer zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie niedriger als zum Beispiel Satteldächer ausgeführt werden können. Damit werden Beeinträchtigungen auf die bestehende Nachbarschaft –auch nach der erstmaligen Realisierung des Vorhabens- und gestalterische Fehlentwicklungen in Form von unproportionierten Dächern gemildert.

Vorgartengestaltung

Neben der Dachgestaltung enthält der Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen zu den Vorgartenflächen. Leitbild für den Vorgarten ist, dass er als halböffentlicher Raum zwischen den öffentlichen Straßenflächen und den Gebäuden verstanden wird, der möglichst großzügig und ohne optische Barrieren seine Wirkung entfalten soll.

Daher soll die Versiegelung der Vorgärten auf eine Mindestmaß beschränkt und die zulässigen Anlagen und Einrichtungen, die der Wohnnutzung dienen, darin verbindlich vorgegeben werden. Außerdem soll durch die textliche Festsetzung vermieden werden, dass die Vorgärten als sog. Steingärten angelegt werden, da dies die Biodiversität erheblich beeinträchtigen würde.

Die Einfriedungen sollen nicht als Mauern und möglichst niedrig ausgeführt werden, damit keine optischen Barrieren entstehen. Als Gestaltungsmotiv wird an niedrige Zäune und Hecken als Einfriedung gedacht, die mit dem o.g. Leitbild vereinbar sind. Damit wird auch der öffentliche Charakter des Quartiers und seine Vernetzung mit dem Umfeld unterstrichen.

Zu den Standorten der oberirdischen Abfallbehälter wurde textlich geregelt, dass diese Anlagen einzugrünen oder einzuhausen sind, so dass sie weitestgehend dem Blick der Öffentlichkeit entzogen werden.

8. Nachrichtliche Übernahme

Auf die Wasserschutzzone IIIb für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes (Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet von 07.Juni 1985) wird nachrichtlich hingewiesen. Die Regelungen der Verordnung sind zu beachten.

Dabei ist zu beachten, dass der Ausbau der Straßen, Wege und Parkplätze sowie die Errichtung der Abwasserleitung vor Baubeginn durch den Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu genehmigen sind.

9. Hinweise

Insbesondere aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, auf die im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind:

Wie bereits im Kapitel 5 erläutert, soll ein gewisser Anteil des Bauvolumens in den Mehrfamilienhäusern mit Hilfe der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Dies hat zum Ziel, das Baugebiet zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen von den Zielgruppen her zu durchmischen und preiswerten Wohnraum im Plangebiet zu sichern. Städtebauliche Verträge werden entsprechende Regelungen enthalten.

Auf Grundlage der durchgeführten Artenschutzprüfung dürfen vorhandene Vegetationsstrukturen und Gebäude nur im Winterhalbjahr (von Anfang Oktober bis Ende Februar) beseitigt werden. Sollte diese Beschränkung der Baufeldräumung nicht eingehalten werden können, ist eine Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis zu beantragen. Mit dieser Vorgehensweise wird vermieden, dass planungsrelevanten Tierarten beeinträchtigt werden.

Ein Hinweis bezieht sich auf den Umgang mit vereinzelt im Plangebiet vorkommenden Kampfmitteln. Die Wohnkompanie wird Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst aufnehmen, so dass vor Beginn der Erdarbeiten alle Flächen innerhalb des Plangebietes überprüft und beräumt sein werden.

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

Weitere Hinweise beziehen auf Maßnahmen zu den Schutzgütern Boden und Wasser, die insb. durch den Rhein- Sieg- Kreis sowie den Geologischen Dienst NRW in das Verfahren eingebracht wurden. Desweiteren wird klarstellend auf die im Baugesetzbuch enthaltenen Regelungen zum Schutz des Mutterbodens hingewiesen.

Als Hinweis wird gemäß der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 29.07.2010, Aktenzeichen: 4 BN 21.10) geregelt, dass technische Regelwerke bei der Stadt Sankt Augustin eingesehen werden können.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, um die Umsetzung der Planung zu sichern.

Es wurden Hinweise zum Umgang mit Regen und Schmutzwasser aufgenommen, der die bestehende Gesetzes- und Genehmigungslage für die Umsetzung des Vorhabens verdeutlicht.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mögliche Umweltauswirkungen werden im nachfolgenden Kapitel dargestellt. Sie beziehen sich auf die entsprechenden gutachterlichen Aussagen.

10.1 Schutzgut Mensch

Der Lärm der Autobahn A59 und der DB-Strecke aus westlicher Richtung hat aufgrund der räumlichen Distanz sowie der dort vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des Ausbaues der A59 sowie der S13 keine schwerwiegenden, negativen Auswirkungen auf das Plangebiet. Gemäß den Berechnungen des Lärmgutachtens sind entlang der Mittelstraße die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts zu erwarten. Nach Osten hin und im Inneren des Plangebietes lässt die Geräuschbelastung aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude nach und die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete werden im Kernbereich des Plangebietes im Wesentlichen eingehalten.

Dennoch werden als passive Schallschutzmaßnahme im Bebauungsplan die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Nachtsituation im Bebauungsplan bei freier Schallausbreitung gekennzeichnet. Für den Tagzeitraum ergeben sich wesentlich geringere Anforderungen an den Schallschutz. Der Schutz der Nachtruhe macht es zudem erforderlich, dass Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten sind.

Da später die realisierten Gebäude eine abschirmende Wirkung auf die Immissionssituation haben werden, wird als Ausnahme formuliert, dass von den o.g. Maßgaben zum Schallschutz im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgewichen werden kann, wenn dazu ein gutachterliches Testat vorgelegt wird.

Der Schulsport auf dem nahen Sportgelände ist nach § 5 Abs. 3 der 18. BImSchV und die bestehenden und geplanten Kindertageseinrichtungen sind aufgrund des § 22 Absatz 1a Satz 1 BImSchG privilegiert und können lärmseitig unberücksichtigt bleiben.

Der Sportlärm, der vom Vereinssport ausgeht, wurde ebenfalls gutachterlich (Graner + Partner, Januar 2020) untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl für den Trainingsbetrieb an Werktagen als auch für den Spielbetrieb an Sonn- und Werktagen innerhalb und außerhalb der sog. Ruhezeiten die zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiet nach der 18. BImSchV im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten werden.

Da die Gärtnerei aufgegeben wird und keine entsprechenden Betriebe in der näheren Umgebung ansässig sind, spielt der Gewerbelärm für das Plangebiet keine Rolle.

10.2 Schutzgut Klima/ Energieeffizienz

Die kleinklimatischen Auswirkungen der Planung werden durch die Gestaltung der Freiflächen (teilweise als extensiv zu pflegende Mähwiesen), die Neuanpflanzung von Bäumen sowie durch die Anlage von Gründächern gemildert.

Die energetische Versorgung des Plangebietes ist über eine zentrale Wärmebereitstellung über ein oder mehrere Blockheizkraftwerk/-e mit Gas-Spitzenlastkessel vorgesehen. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein Nahwärmenetz.

Die Gebäude überschreiten mit einem Energieeffizienz-Standard KfW 55 die derzeitigen Anforderungen der EnEV 2014 mit Änderungen ab 2016. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind darüber hinaus zulässig.

10.3 Schutzgut Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten (FFH- Gebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet).

Eine Artenschutzprüfung (ASP) der Stufe 1 hat erbracht, dass im Plangebiet keine Verbotstatbestände für planungsrelevante Tierarten nach § 44 Abs. 1 Nr 1-3 BNatSchG auftreten können, wenn die u.g. Auflagen erfüllt werden. Eine weitergehende Stufe 2 der ASP ist nicht erforderlich.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen vorhandene Vegetationsstrukturen und Gebäude nur im Winterhalbjahr beseitigt werden. Sollte diese zeitliche Beschränkung aus bauorganisatorischen Gründen nicht eingehalten werden können, ist im Vorfeld der Umsetzung eine Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis zu beantragen.

Außerdem werden nur solche Leuchtmittel bzw. Lampentypen für die Straßenbeleuchtung im Rahmen der Ausführung berücksichtigt, die keine Insekten anlocken und daher nicht als Futtergrundlage für Fledermäuse dienen.

Durch die Anlage von Grün- und Dachflächen mit entsprechender Einsaat soll ein Beitrag für die Biodiversität geleistet werden.

10.4 Schutzgut Boden

Laut den vorliegenden Bodengutachten (Dr. Leischner, 2019) lässt sich der Bodenaufbau wie folgt beschreiben: Zunächst wurde eine 1 bis 2 m mächtige Schicht aus Hochflutlehm erbohrt. Darunter befand sich eine 1 m dicke Schicht aus tonigem Sand- Schluff- Gemisch. Daran schlossen sich „Siegshotter“- Schichten an.

Generell ist davon auszugehen, dass sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet durch den Abriss der großflächigen Gewächshäuser nicht erheblich verschlechtern wird. Außerdem wird sich der Eintrag von Stoffen in den Boden (Dünger, Pestizide etc.) deutlich verringern. Ein Deklarationsuntersuchung (Dr. Leischner, 2019, die bis zum Bauantragsverfahren für die Kita ergänzt wird) weist zudem nach, dass keine Belastung des Bodens mit Pflanzenschutzmitteln festgestellt wurde. Der Boden, der zur Abfuhr vorgesehen ist, wird aufgrund der Ergebnisse des o.g. Gutachtens klassifiziert und entsprechend behandelt.

Es liegen außer der Vornutzung als Gärtnerei keine Informationen über Altlasten in Form von Altablagerungen und Altablagerungs- Verdachtsflächen vor.

10.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Sieg (HQ100).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb des Wasserwerkes Meindorf. Auf die entsprechende Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln wird innerhalb des Bebauungsplanes nachrichtlich hingewiesen. Die Verordnung ist bei der Planung zu beachten und die entsprechenden Genehmigungen beim Rhein- Sieg- Kreis einzuholen.

Das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ mit Kfz-Verkehr soll in die neu zu bauende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Auf privaten Verkehrsflächen mit geringem Kfz-Verkehr (z. B. private Stellplätze) ist vor Umsetzung des Bauvorhabens zu prüfen, ob das Niederschlagswasser z. B. über die belebte Bodenzone versickert werden kann. Die Thematik ist im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Der für die Bemessung der Versickerungsanlagen relevante Grundwasserstand kann zwischen ca. 3 und 3,5 m unter Flur ansteigen. Die Durchlässigkeitsbeiwerte wurden gutachterlich ermittelt. Sie liegen demnach in einer Bandbreite, die eine Versickerung von Niederschlagswasser nach ATV DVWK A 138 als einschlägige Norm zulässt. Das Dachwasser wird daher über Rigolen oder Sickerblocks/-kisten versickert.

10.6 Sonstige Schutzgüter

Im Plangebiet kommen keine Baudenkmale vor.

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen liegen laut dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland nicht vor. Es erfolgt jedoch ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan, falls bei der Baumaßnahme unerwartet archäologische Funde festgestellt werden sollten.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes besteht ein Verdacht auf Kampfmittel. Die Wohnkompanie wird rechtzeitig mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Kontakt aufnehmen, so dass vor Baubeginn von einer Kampfmittelfreiheit des Plangebietes ausgegangen werden kann. Hierzu erfolgt ebenfalls ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan.

11. Umsetzung

Es werden sowohl ein städtebaulicher Vertrag als auch ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, um die Umsetzung der Planung zu sichern.

Der städtebauliche Vertrag wurde zwischen der Stadt Sankt Augustin und dem Vorhabenträger im Vorfeld des Satzungsbeschlusses verhandelt.

Der Erschließungsvertrag umfasst die straßenbau- und kanaltechnische Erschließung des Neubauquartiers.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 23.03.2021
Gez. Stefan Haase

Stadt Sankt Augustin

A B W Ä G U N G

der öffentlichen und privaten Belange der frühzeitigen
Beteiligung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zum Bebauungs-
planverfahren Nr. 421, Teilbereich B, „Marktstraße“

Fassung zum Entwurf (Stand: 22.04.2020)

1. BETEILIGUNGSSCHRITTE UND EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

A Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Zeitraum: 11.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019

Beteiligte Träger öffentlicher Belange und eingegangene Stellungnahmen:

Nr.	Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange (Postanschrift)	E-Mailadresse(n)	Beteiligt	Antwort	Kommentar
	Fachbehörden				
A 1	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalminderlassung Rhein- Berg Deutz- Kalker- Straße 18-26 50679 Köln	Stefan.Czymmek@strassen.nrw.de	30.10.2019	07.11.2019	Keine grundsätzlichen Bedenken, Hinweise zum Knoten Siegst. /Marktstr.
A 2	PLEdoc GmbH Postfach 120255 45312 Essen	netzauskunft@pledoc.de	30.10.2019	11.11.2019	Nicht betroffen
A 3	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst Postfach 300865 40408 Düsseldorf	kbd@brd.nrw.de	30.10.2019	12.11.2019	Hinweis zu Kampfmitteln
A 4	Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund	Baerbel.vidal@amrion.net	30.10.2019	12.11.2019	Nicht betroffen
A 5	RSAG AöR 53719 Siegburg	Ralf.mundorf@rsag.de	30.10.2019	12.11.2019	Keine Bedenken, Hinweise zur Abfallentsorgung
A 6	Rhein- Sieg- Verkehrsgesellschaft mbH Steinstraße 31 53844 Troisdorf	Frank.wiedemann@svg.de	30.10.2019	14.11.2019	Keine Bedenken, Bitte um Abstimmung
A 7	Bezirksregierung Düsseldorf, Luftfahrtbehörde Postfach 300865 40408 Düsseldorf	Jens.karrenberg@brd.nrw.de	30.10.2019	14.11.2019	Keine Bedenken
A 8	Thyssengas GmbH Postfach 104042 44040 Dortmund	leitungsaukunft@thyssengas.com	30.10.2019	14.11.2019	Nicht betroffen

156

Nr.	Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange (Postanschrift)	E-Mailadresse(n)	Beteiligt	Antwort	Kommentar
A 9	Wahnbachtalsperrenverband Siegelsknippen 53721 Siegburg	Andreas.venzke@wahnbach.de	30.10.2019	14.11.2019	Keine Bedenken, Hinweise zu WSZ IIIb, Niederschlagswasserbe- seitigung
A 10	LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Endericher Straße 133 53115 Bonn	Oliver.becker@lvr.de	30.10.2019	15.11.2019	Keine Konflikte, Hinweis zu Bodendenkma- len
A 11	Rhein- Sieg- Kreis Untere Naturschutzbehörde Postfach 1551 53705 Siegburg	georg.persch@rhein-sieg-kreis.de	30.10.2019	02.12.2019	Hinweise zum Artenschutz- gutachten
A 12	Landchaftsverband Rheinland Kaufmännisches Immobilienmanagement, Haushalt, Gebäudeservice Kennedy- Ufer 2 50679 Köln	Torsten.ludes@lvr.de	30.10.2019	03.12.2019	Keine Betroffenheit und Bedenken
A 13	Rhein- Sieg- Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung Postfach 1551 53705 Siegburg	Josi.kollmann@rhein-sieg-kreis.de	30.10.2019	05.12.2019	Hinweise Sturzfluggefähr- dung, thermischen Situa- tion, Wasserschutzzone IIIb, Abfallwirtschaft, Im- missionschutz, Alllasten, Bodenschutz, Artenschutz, Mobilität
A 14	Unitymedia NRW GmbH Postfach 102028 34020 Kassel	ZentralePlanungND@unitymedia.de	30.10.2019	06.12.2019	Keine Bedenken
A 15	Landwirtschaftskammer NRW Gartenstraße 11 50765 Köln	Werner.muss@lwk.nrw.de	30.10.2019	06.12.2019	Keine grundsätzlichen Be- denken, Hinweis zum Ein- griffsausgleich
A 16	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahniederlassung Krefeld Postfach 101352 47713 Krefeld	Ute.timmermann@strassen.nrw.de	30.10.2019	12.12.2019	Hinweise zu Verkehrsgut- achten, Lärmschutz
A 17	Geologischer Dienst NRW De- Greiff- Straße 195 47803 Krefeld	Claudia.hambloch@gd.nrw.de	30.10.2019	13.12.2019	Hinweise zu Erdbeben- zone, WSZ IIIb, Versicke- rung, schutzwürdige Bö- den, Mutterboden
A 18	Stadtwerke Bonn GmbH Recht/Liegenschaftsmanagement Theaterstraße 24 53111 Bonn	Silke.wollenweber-thomys@stadtwerke-bonn.de	30.10.2019	18.12.2019	Hinweise zum Busverkehr

157

B Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Zeitraum: 11.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019

Eingegangene Stellungnahmen:

Nr.	Privater	Stellungnahme	Anlagen
B1	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	e- mail vom 15.11.2019	
B2	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	e- mail vom 15.11.2019	
B3	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	e- mail vom 15.11.2019	
B4	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	Schreiben vom 17.11.2019	
B5	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	Schreiben vom 18.11.2019	
B6	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	Schreiben vom 25.11.2019	Katastrauszug
B7	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	e- mail vom 28.11.2019	
B8	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	Schreiben vom 29.11.2019	Schreiben mit Unterschriftenliste
B9	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	Schreiben vom 01.12.2019	
B10	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	e- mail vom 03.12.2019	
B11	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	e- mail vom 11.12.2019	
B12	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	Schreiben vom 12.12.2019, Kontaktformular und e-Mail vom 13.12.2019	Schreiben mit Angabe weiterer Einwender
B13	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	e- mail vom 13.12.2019	
B14	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	e- mail vom 13.12.2019	

158

2. INHALT UND ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

A Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

<p>A 1 Nr.</p>	<p>Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein- Berg Inhalt des Schreibens Die klassifizierten Straßen sind nicht unmittelbar betroffen; somit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisungen der vorgelegten Unterlagen. Das vorgesehene neue Baugebiet wird allerdings aus meiner Sicht dann zukünftig hauptsächlich über die Einmündung Siegstraße L 143 (Ortsdurchfahrt) / Marktstraße verkehrlich erschlossen werden. Dieser Knoten ist derzeit nicht lichtsignalisiert. Ich weise bereits heute darauf hin, dass, sollte sich in der Zukunft die Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage ergeben, die Kosten für die Umsetzung einer solchen Einrichtung dann von der Stadt / vom Vorhabenträger zu tragen sein werden. Der Straßenbaustraßen L 143 wird sich an solchen Kosten nicht beteiligen. Auch nicht an den Kosten einer anderen Umstrukturierung des betroffenen Knotens.</p>	<p>Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin Das Verkehrsgutachten der AB Stadtverkehr aus Bornheim vom 15.07.2019 weist nach, dass der besagte Knoten das Verkehrsaufkommen für den Planfall 2030 leistungsfähig aufnehmen kann. Im Planfall 2030 ist neben dem induzierten Verkehr des Vorhabens auch der heutige Verkehr, eine allgemeine Verkehrszunahme bis 2030 sowie ein Puffer für die zum Zeitpunkt der Verkehrszählung noch geltende Straßensperrung in Troisdorf berücksichtigt. Die Zuschläge auf das heutige Verkehrsaufkommen betragen insgesamt 21 %. Daher kann sicher ausgeschlossen werden, dass der Knoten Siegstraße/Marktstraße in Zukunft überlastet sein wird. Bis zum Satzungsbeschluss wird hierzu zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eine Abstimmung durchgeführt. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>
---------------------------	---	---

159

A 2	PLEdoc GmbH	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
A 2.1	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Da ein Verfahren nach § 13a BauGB gestaltet wird, bedarf es keiner externen Ausgleichsmaßnahmen, da die Planung so gewertet wird, als wäre sie bereits erfolgt bzw. zulässig. Rechtsgrundlage für diese Vorgehensweise bildet der § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.</p> <p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme</p>

160

A 3	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
A 3.1	<p>Für die angefragte Fläche liegt bereits eine Luftbildauswertung vor. Da Kommunen auf alte Luftbildauswertungen im Modul KISKaB von IG-NRW zugreifen können, hätte ein erneuter, eventuell bauverzögernder Antrag auf Luftbildauswertung nicht mehr gestellt werden müssen. Nachfolgend nochmals die alten Empfehlungen:</p> <p>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie des konkreten Verdachtes. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite.</p> <p>Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.</p> <p>Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pflughütungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.</p> <p>Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.</p>	<p>Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mit dem Ziel aufnehmen, dass alle Flächen des Plangebietes vor Beginn der Baumaßnahmen abgesucht werden und als kampfmittelfrei gelten.</p>
A 4	Amprion GmbH	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 4.1	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Kenntrisinahme</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Kenntrisinahme</p>

161

<p>A 5</p>	<p>RSAG AöR</p>	<p>Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin</p>
<p>Nr.</p>	<p>Inhalt des Schreibens</p>	<p>Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Freianlagenplanung Kontakt mit der RSAG aufnehmen, um die Standorte, an denen die Müllbehälter am Abfuhrtag bereitgestellt werden, abzustimmen.</p>
<p>A 5.1</p>	<p>Danke für Ihre Mitteilung vom 30. Oktober 2019. Von Seiten der RSAG AöR werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben. Aus Ihren eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass unsere Abfallsammelfahrzeuge die neu geplante Verbindungsstraße zwischen Mittelstraße und Marktstraße, sowie die neue Planstraße die nach Süden in das Plangebiet führt, befahren werden sollen. Unsere Sammelfahrzeuge können dann nach Süden über die Boschstraße abfahren. Der Innenbereich der Wohnanlage wird von Abfallsammelfahrzeuge nicht befahren. Alle neu anfallenden Abfallsammelgefäße müssen zur Abfuhr am Abfuhrtag an den zwei neuen Planstraßen bereitgestellt werden. Diesbezüglich müssen an diesen geplanten Verkehrsflächen Abfallsammelplätze zum Bereitstellen der Abfälle am Abfuhrtag festgesetzt werden. Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) und RAST 06.</p>	<p>Die erwähnten sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Wege für die Sammlung von Abfällen werden berücksichtigt. Die Müllabfuhr kann nach Süden in Richtung Boschstraße ein- bzw. abfahren, ohne in der neuen Planstraße wenden zu müssen. Im südlichen Abschnitt der Marktstraße ist bereits eine Wendeanlage nach den o.g. Anforderungen realisiert.</p>
<p>A 6</p>	<p>Rhein- Sieg- Verkehrsgesellschaft mbH</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Nr.</p>	<p>Inhalt des Schreibens</p>	<p>Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin</p>
<p>A 6.1</p>	<p>Die RSVG hat gegen die o.g. Planung keine Bedenken. Als Träger Öffentliche Belange und betroffenes Nahverkehrsunternehmen bitten wir aber, uns in die Planungen für die Planstraße zwischen Marktstraße und Mittelstraße – insbesondere in Bezug auf Breite und Abbiegeradien sowie bei der Auswahl / Ausgestaltung der Durchfahrtsperre - rechtzeitig mit einzubeziehen.</p>	<p>Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Erschließungsplanung Kontakt mit der RSVG aufnehmen, um die Details der neuen Verbindungsstraße abzustimmen. Die Durchfahrtsperre soll zunächst nicht realisiert werden; jedoch nachrüstbar sein.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>		<p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>

162

A 7	Bezirksregierung Düsseldorf, Luftfahrtbehörde	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 7.1	Das Plangebiet liegt mindestens ca. 2.000 m nördlich des Verkehrslandeplatzes Bonn- Hangelar. Aufgrund der Entfernung zum Flugplatz bzw. der südlich des Flugplatzes gelegenen Platzrunde, sowie der anzunehmenden Bauhöhen bestehen gegen o.g. Bebauungsplan aus Sicht des zivilen Luftverkehrs jedoch keine Bedenken.	Kenntritsnahme Beschlussvorschlag: Kenntritsnahme
A 8	Thyssengas GmbH	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 8.1	Mit Ihrer Nachricht vom 30.10.2019 teilen Sie uns die o.g. Maßnahme/n mit: Durch die o.g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen. Gegen die o.g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.	Kenntritsnahme Beschlussvorschlag: Kenntritsnahme

163

A 9	Wahnbachtalsperrenverband	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
A 9.1	<p>Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet meiner Grundwassergewinnungsanlage an der unteren Sieg innerhalb der Wasserschutzzone III B. Die Bestimmungen der am 1. Juli 1985 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu beachten.</p> <p>Grundsätzlich bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 421 Teilbereich B.</p> <p>Im Rahmen von früheren Beteiligungen (meine Schreiben vom 30.08.2010 und 10.08.2012) zum Bebauungsplan Nr. 421 hatte ich bereits einige Anmerkungen gegeben, die auch aktuell weiter zu beachten sind.</p> <p>Das Niederschlagswasser kann entsprechend der Einstufung in die Belastungskategorien des Trennerrlasses unter Berücksichtigung der Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung versickert werden. Unbelastetes Niederschlagswasser (Kategorie I) kann problemlos versickert werden. Nur Sickerschächte sind nicht zugelassen. Schwach belastetes Niederschlagswasser (Kategorie II) ist zwingend über die belebte Bodenzone zu versickern.</p>	<p>In den Bebauungsplan wird eine nachrichtliche Übernahme auf die Wasserschutzzone III B aufgenommen. Die Ge- und Verbote der entsprechenden Verordnung werden beachtet.</p> <p>Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird in die Mischwasserkanalisation eingeleitet. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird über Sickerkörper/-blocks versickert.</p> <p>Die beiden Stellungnahmen aus 2010 und 2012 wurden ausgewertet. Die dort enthaltenen Hinweise werden dadurch berücksichtigt, dass die o.g. nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan erfolgt ist.</p>
A 9.2	<p>Im Plangebiet des gesamten Bebauungsplans Nr. 421 lag auch der ehemalige Brunnen (WTV-Nr. Gc003) der Gärtnerei Werner (siehe Luftbildausschnitt). Dieses Teilgebiet ist offensichtlich bereits neu bebaut worden. Diesbezüglich bitte ich um Rückmeldung, ob dieser erhalten geblieben ist oder entsprechend DVGW-Regelwerk zurückgebaut wurde.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der erwähnte Bereich liegt außerhalb des Plangebietes in der Teilfläche A. Dazu erfolgt eine gesonderte Mitteilung der Verwaltung an den Wahnbachtalsperrenverband.</p> <p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme</p>

104

<p>A 10</p>	<p>LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland</p>	<p>Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin</p>
<p>Nr.</p>	<p>Inhalt des Schreibens</p>	<p>Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>A 10.1</p>	<p>Ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen. Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalerschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich. Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>A 11</p>	<p>Rhein- Steg- Kreis, Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin</p>
<p>Nr.</p>	<p>Inhalt des Schreibens</p>	<p>Die Anregungen wurden in die Artenschutzprüfung, Stufe 1 aufgenommen. Die abgestimmten Ergebnisse der Artenschutzprüfung wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>A 11.1</p>	<p>Wir haben die ASP I schon einmal vorgeprüft, obwohl sie ja noch nicht in das offizielle Beteiligungsverfahren eingeführt worden ist. Grundsätzlich erachten wir eine ASP II für entbehrlich. Es wäre aber gut, wenn für die weitere Planung und v.a. die Baufeldfreimachung folgende Punkte berücksichtigt würden und in den Plan einfließen: 1. Gebäudeabriss: Es ist zwar mittels Endoskop ermittelt worden, dass in den Spalten keine Sommerquartiere für Fledermäuse vorhanden sind, aber das schließt die Nutzung im Winter nicht aus. Insofern bieten sich für den Abriss zwei Zeitfenster an, in denen ggfls. im Winterschlaf befindliche Tiere dann auch ausgeflogen sind, aber auch noch nicht wieder eingeflogen, nämlich Anfang/Mitte April und Mitte September-Mitte Oktober. Die ASP I sollte diesbezüglich ergänzt werden. 2. Für die Gehörfüllungen sind die Fristen des § 39 BNatSchG zu beachten. Das könnte auch jetzt schon erfolgen, wenn die Bestandsaufnahme für den LBP erfolgt ist (sofern nicht ohnehin Verfahren nach § 13a BauGB) 3. Wir empfehlen ferner, Festsetzungen zur Verwendung Fledermaus und Insekten freundlicher Leuchtmittel und Lampentypen aufzunehmen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Gerne stehen meine Kollegin Frau Lwowski und ich für weitere Fragen zur Verfügung.</p>		<p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>

165

A 12	Landchaftsverband Rheinland Kaufmännisches Immobilienmanagement, Haushalt, Gebäudeservice	
Nr.	Inhalt des Schreibens Hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden. Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuzuholen. Ich bedanke mich vielmals für ihre Bemühungen und verbleibe	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin Das Rheinische Amt für Denkmalpflege sowie das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wurden gesondert beteiligt.
		Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme

166

<p>A 13</p>	<p>Rhein- Sieg- Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung</p>	<p>Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin</p>
<p>Nr.</p>	<p>Inhalt des Schreibens</p>	<p>In Abwägung aller vorgebrachten Meinungsäußerungen werden 60 oberirdische Stellplätze aus der Variante 2 der weiteren Planung zugrunde gelegt.</p>
<p>A 13.1</p>	<p>Aus Sicht des Rhein-Sieg-Kreises bestehen folgende Anregungen: Anpassung an den Klimawandel Sowohl hinsichtlich der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wie auch die thermische Situation wird der Planentwurf Variante 2 günstiger bewertet, da weniger Verkehrsflächen versiegelt werden. <u>Hinweise zur Sturzflutgefährdung</u> - Extreme Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern zu lokalen Überflutungen führen. Aufgrund der umliegenden Bebauung ist eine schadlose Abführung von Oberflächenwasser problematisch. Es wird daher angeregt, innerhalb des Gebietes als Präventivmaßnahme Retentions- und Versickerungsflächen, bspw. Vertiefungen von öffentlichen Grünflächen, zu schaffen. Die finale Modellierung der Geländeoberfläche soll eine möglichst schadlose Zuleitung von Oberflächenabfluss in die Retentionsflächen ermöglichen (Notwasserwege). - Eine Festsetzung der Gebäudeeingänge auf ein Mindestmaß über Geländeoberkante verhindert den Zutritt von oberflächlich abfließendem Wasser. - Baukörperöffnungen, Zugänge und Zufahrten unterhalb der Geländeoberkante sollten gegen den Zutritt von Oberflächenwasser geschützt werden.</p>	<p>Im Rahmen der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen wird ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erarbeitet. Im Bebauungsplan werden die Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens in Metern über NHN festgesetzt. Es wird ein Hinweis bzgl. Baukörperöffnungen auf der Planzeichnung angebracht.</p>
<p>A 13.2</p>	<p><u>Hinweise zur thermischen Situation (sommertliche Hitzeperioden)</u> - In den umliegenden Gebieten herrscht vor Planumsetzung eine für die Siedlungsstruktur typische, ungünstige thermische Situation mit starker Belastung tagsüber und mäßiger nächtlicher Überwärmung. Es kann nach Planumsetzung für das Plangebiet aufgrund seiner Lage und der geplanten Bebauung von ähnlichen Verhältnissen ausgegangen werden. - Unbeachtlich der Planumsetzung wird für die Umgebung bis zum Jahr 2050 eine Verschlechterung der thermischen Situation in Hitzeperioden prognostiziert ("ungünstige Situation" ändert sich in "sehr ungünstige Situation"). Dies kann ebenfalls analog für das Plangebiet angenommen werden. - Vor diesem Hintergrund wird die geplante Anlage von Gründächern und substanzielle Pflanzmaßnahmen ausdrücklich begrüßt. Es sollte zusätzlich eine Fassadenbegrünung in Betracht gezogen werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Da das Plangebiet bereits heute durch Gebäude und bauliche Anlagen wie zum Beispiel Gewächshäuser zu einem hohen Maße versiegelt ist, kann von einer deutlichen Vorbelastung ausgegangen werden. Extensiv begrünte Flachdächer und Pflanzmaßnahmen werden in der Hochbau- und Außenanlagenplanung berücksichtigt. An ausgewählten Stellen, die im Rahmen Ausführungsplanung festgelegt werden, kann eine Fassadenbegrünung sinnvoll sein.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>

167

A 13	Rhein-Sieg-Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 13.3	<p>Wasserschutzgebiet</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Sankt Augustin-Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes.</p> <p>Für den Ausbau der Straßen, Wege und Parkplätze sowie für die Errichtung der Abwasserleitung (Anbindungen an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz) ist vor Baubeginn ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 4 Abs. 1 Ziffer 3, 4, und 6 der Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet an den Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu stellen.</p>	<p>In den Bebauungsplan wird eine nachrichtliche Übernahme auf die Wasserschutzzone III B aufgenommen. Die Ge- und Verbote der entsprechenden Verordnung werden beachtet.</p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis bzgl. des Ausbaues der Erschließungsanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>
A 13.4	<p>Abfallwirtschaft</p> <p>Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Sankt Augustin-Meindorf liegt ist der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen dieser Wasserschutzzone-nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis- nur unter versiegelten Flächen zulässig.</p> <p>Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen.</p> <p>Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz -Fachbereich "Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.</p>	<p>Es werden entsprechende Hinweise zur Abfallwirtschaft in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>
A 13.5	<p>Immissionsschutz</p> <p>Für die Beurteilung der Lärmimmissionen des angrenzenden Sportplatzes wird für das Bauvorhaben ein Gutachten erstellt. Erst nach Vorlage kann eine Stellungnahme abgegeben werden.</p>	<p>Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wird ein entsprechendes Lärmgutachten erarbeitet. Dieses liegt inzwischen vor.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>
A 13.6	<p>Altlasten</p> <p>Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass im Plangebiet eine Gärtnerei betrieben worden ist. Zum heutigen Zeitpunkt liegen keine Erkenntnisse darüber vor, in welcher Art und in welchem Umfang dort Pflanzenschutzmittel und Dünger eingesetzt worden sind. Daher kann aus Altlastensicht nicht beurteilt werden, ob auf dem Gelände durch die ehemalige Nutzung schädliche Bodenveränderungen verursacht worden sind.</p> <p>Im Hinblick auf die geplante sensible Wohnnutzung wird angeregt, eine Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) fachgutachterlich durchführen zu lassen. Dies sollte in enger Abstimmung mit dem</p>	<p>Es wurde eine entsprechende, gutachterliche Stellungnahme bzgl. der Vornutzung des Plangebietes als Gärtnerei erarbeitet.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>

A 13	Rhein-Sieg- Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	<p>Inhalt des Schreibens</p> <p>Amt für Umwelt- und Naturschutz, Abteilung Grundwasser- und Bodenschutz (Frau Doppelstein-Schramm, Tel.: 02241713-3475, E-Mail: annette.doppelstein-schramm@rsk.de) erfolgen.</p> <p>Erst nach Vorlage dieser Untersuchung kann aus Altlastensicht eine Bewertung erfolgen, ob im Plangebiet, gemäß dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 BauGB) gewährleistet sind.</p>	
A 13.7	<p>Bodenschutz</p> <p>Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung soll gem. § 1a Abs.2 und 3 BauGB auch der Belang Boden in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>Zudem sollen nach § 4 Abs.1 BauGB von den Trägern öffentlicher Belange Angaben zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht werden. Angaben hierzu enthält die beigefügte "Checkliste zur Berücksichtigung von Schutzgütern in der Bauleitplanung (§ 4 (1) BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Ziffer 1 BauGB) –Schutzgüter Boden und Fläche", die auf der Grundlage der Anlage 1 Ziffer 2 BauGB zusammengestellt wurde. Insbesondere die darin enthaltenen Angaben werden zur Prüfung der Planung für erforderlich erachtet.</p> <p>Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ/argumentativ oder quantifizierend mittels geeigneter Bewertungsverfahren darzustellen.</p> <p>Im Falle einer quantitativen Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden folgende Verfahren zur Anwendung empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • "Verfahren Rhein-Sieg-Kreis" (Stand November 2018) oder • "Modifiziertes Verfahren Oberbergischer Kreis" (Stand November 2018) <p>Diese beiden Verfahren können auf der Internetseite des Rhein-Sieg-Kreises unter dem Titel "Quantifizierende Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen der Bauleitplanung", Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, November 2018 abgerufen werden: (https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/66.2/195010100000012527.php)</p> <p>Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 3 BNatSchG).</p>	<p>In der Stadt Sankt Augustin besteht ein erheblicher Bedarf zur Bereitstellung von neuen Baugrundstücken insbesondere für Mehrfamilienhäuser. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung von neuen Baugebieten erforderlich. Aus Gründen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gilt in der Stadtplanung grundsätzlich das Leitbild der Innenentwicklung. Dabei sind für die Deckung des Flächenbedarfs vorrangig innerörtliche und bereits erschlossene Flächen zu überplanen. Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf der „Grünen Wiese“ soll möglichst verzichtet werden.</p> <p>Diese Möglichkeiten der ergänzenden Bebauung bzw. der Nachverdichtung (z.B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken) sind in Menden wie auch im gesamten Stadtgebiet Sankt Augustin in den bestehenden Baugebieten im Wesentlichen ausgeschöpft. Um jedoch dem in Sankt Augustin bestehenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, ist es notwendig ein neues Baugebiet zu entwickeln. Das Plangebiet ist für die Entwicklung geeignet, da der von der Bezirksregierung Köln genehmigte FNP das Plangebiet bereits als eine für die Bebauung vorgesehene Wohnbaufläche darstellt.</p> <p>In einer regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis (Empirica 11/2016) wird dargelegt, dass die Bevölkerungszahl im Rhein-Sieg-Kreis weiterhin wächst. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum verstärkt sich durch einen zunehmenden Überschwappeffekt aus Bonn und Köln und hat massive Auswirkungen auf Mietniveau und Kaufpreise. Gemäß der Studie herrscht der größte Nachfragedruck innerhalb des zentralen Kreisgebietes des Rhein-Sieg-Kreises, demnach auch in Sankt Augustin. Wenn die zur Deckung der Nachfrage erforderlichen Bauleistungen in den nächsten Jahren nicht umgesetzt werden können, nimmt der Nachfragedruck weiter zu. Ein Beitrag der Kommunen ist hier, das entsprechende Bauland bereitzustellen.</p> <p>Zudem ist die Umgebung des Plangebietes sowie das Plangebiet selbst durch bestehende Nutzungen bereits baulich vorgeprägt. Es besteht im Plangebiet in Folge des hohen Anteils an Gewächshäusern bereits ein hoher Anteil an überbauten Bodenflächen ohne natürliche Bodenentwicklung.</p> <p>Es wird ein Vorhaben der Innenentwicklung nach § 13a BauGB betrieben, um bereits baulich geprägte Siedlungsbereiche wieder nutzbar zu machen, so dass dadurch auch dem Bodenschutz Rechnung getragen wird. Der Bebauungsplan wird diesen Umstand auch durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich umsetzen. Außerdem werden die grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen und i. d. R. flächenintensiven gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen. Weitere Festsetzungen zur Grüngestaltung auf den öffentlichen Flächen (z.B. Pflanzung von Straßenbäumen) und den privaten Flächen (z.B. Gestaltung der Freiflächen) runden diese Intention ab.</p> <p>Die Beeinträchtigung der Bodenfunktion wird unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan entsprechend der Forderung des Rhein-</p>

169

A 13	<p>Rhein- Sieg- Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung</p>	<p>Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin</p>
Nr.	<p>Inhalt des Schreibens</p>	<p>Sieg-Kreises dargestellt. Der Belang Boden wird somit in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigt und die sogenannte Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB ausreichend beachtet.</p>
	<p>Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, steht für eine fachliche Beratung gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die vom Rhein-Sieg-Kreis empfohlenen Verfahren zur Berücksichtigung des Bodenschutzes bei der durchzuführenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden zur Kenntnis genommen. Die Methodik der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung lässt jedoch keinen Raum, einen darüberhinausgehenden Ausgleich für die Eingriffe in den Boden zu fordern. Eine zusätzliche Kompensation wie vom Rhein-Sieg-Kreis gefordert, ist nicht erforderlich und würde allenfalls zu Maßnahmen auf heute landwirtschaftlich genutzten Böden führen. Die Stadt Sankt Augustin hat nicht die Absicht, der Landwirtschaft hochwertige Böden für nicht erforderliche Maßnahmen zu entziehen.</p> <p>Ein fachtechnisch über lange Zeiträume gartenbaulich nach den Regeln der „guten fachlichen Praxis“ bewirtschafteter Boden ist im Verhältnis zu einem naturbelassenen Boden in seiner Funktion als Lebensraum für bodenlebende Organismen eingeschränkt. Die Bewertung dieser Tatsache als Vorbelastung ist keine rechtliche, sondern eine rein fachliche Bewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit, die durch die geplante Nutzungsänderung zusätzlich entsteht.</p> <p>Der Gesetzgeber schreibt für die Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden kein einheitliches Verfahren vor. Verbal- argumentative Betrachtungen hinsichtlich der Beurteilung des Schutzguts Boden und der vorgesehenen Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen sind rechtlich zulässig und für die Abwägung der schutzgutbezogenen Belange geeignet.</p> <p>Eine integrative Betrachtung von Eingriffen in den Boden und das Biotoppotenzial ist sachgerecht, da es sich um einen Naturhaushalt handelt. Eine Addition von Eingriffen ist dementsprechend nicht erforderlich.</p> <p>Eine Kompensation der Eingriffe in den Boden kann erzielt werden, wenn durch Einleitung einer naturnäheren Entwicklung Belastungen des Bodens gemindert oder beseitigt werden können. Beinträchtigte Bodenfunktionen können so wiederhergestellt werden. Dieser Effekt wird in der Regel im Zuge der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Biotoppotenzial erreicht. Daher kann die Kompensation für Eingriffe in das Bodenzustand und die Kompensation für das Biotoppotenzial auf gleicher Fläche erreicht werden.</p>
A 13.8	<p>Natur-, Landschafts- und Artenschutz</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die abgestimmten Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Stellungnahme A11).</p>

170

<p>A 13</p>	<p>Rhein- Sieg- Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung</p>	
<p>Nr.</p>	<p>Inhalt des Schreibens</p> <p>Ich rege an, die ASP I frühzeitig mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. Gleiches gilt für den Fall, dass sich aus der ASP I heraus weitere Kartierungen als erforderlich erweisen sollten.</p>	<p>Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>A 13.9</p>	<p>Mobilität</p> <p>Die geplante Verbindung zwischen Mittelstraße und der Marktstraße mit einer Durchfahrtsmöglichkeit für Busse wird ausdrücklich begrüßt. Zur Gewährleistung einer hohen Betriebsstabilität ist eine gradlinige Befahrungsmöglichkeit für die Busse erforderlich, ohne Versätze und mit einer Straßenbreite von 6,50 m.</p> <p>Die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bauungsplanes wird ebenfalls ausdrücklich begrüßt. Die berücksichtigten Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • hohe Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger • komfortable Gehwegbreiten für Fußgänger • überdachte und abschließbare Fahrradstellplätze oberirdisch und in den Tiefgaragen • Stellplätze für Carsharing-Autos und Verhandlungen mit möglichen Betreibern • Berücksichtigung von Angeboten für die E- Mobilität (Kfz, Fahrrad) • gezielte Ansprache der zukünftigen Bewohner bzgl. des Mobilitätsverhaltens <p>können dazu führen, dass Verkehr auf den Umweltverbund verlagert wird. Damit sich diese Maßnahmen auch in den Verkehrsverhaltensmustern der Bewohner niederschlagen, sollte die Variante 2 bevorzugt werden. Eine geringere Anzahl oberirdischer Stellplätze erhöht die Aufenthaltsqualität im gesamten Plangebiet und damit die Bereitschaft der Bewohner, ihren Anteil hierzu beizutragen und sich auf Alternativen zum motorisierten Individualverkehr einzulassen. Gleichfalls erhöht es die Chancen auf Gewinnung eines Car-Sharing Unternehmens, wenn aufgrund der reduzierten Stellplatzanzahl die Mehrheit der Haushalte auf einen Zweitwagen verzichten kann.</p>	<p>Die Verbindungsstraße wird geradlinig jedoch in einer regelkonformen Breite von 6 m nach Rast 06 ausgebaut.</p> <p>In Abwägung aller vorgebrachten Meinungsäußerungen werden 60 oberirdische Stellplätze aus der Variante 2 der weiteren Planung zugrunde gelegt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>

171