

Stadt Sankt Augustin

ABWÄGUNG

der öffentlichen und privaten Belange der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren Nr. 606/1, „Am Pleiser Acker“, 3. Änderung

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (Stand: 21.03.2023)

1. BETEILIGUNGSSCHRITTE UND EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

A Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Zeitraum: 03.03.2022 bis 11.04.2022

Eingegangene Stellungnahmen:

Nr.	Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange (Postanschrift)	E-Mailadresse(n)	Beteiligt	Antwort	Kommentar
Fachbehörden					
A 1	Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst/ Luftbilddauswertung Postfach 300865 40408 Düsseldorf	kbd@brd.nrw.de	01.09.2020	08.09.2020	Kampfmittel
A 2	RSAG AöR Pleiser Hecke 4 53721 Siegburg	ralf.mundorf@rsag.de	03.03.2022	07.03.2022	Keine Bedenken.
A 3	PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen	netzauskunft@pledod.de	03.03.2022	08.03.2022	Keine Betroffenheit
A 4	Rhein-Sieg Netz GmbH Wilhelm-Ostwald-Straße 10 53271 Siegburg	info@rhein-sieg-netz.de	03.03.2022	08.03.2022	Keine Bedenken
A 5	Rhein-Sieg-Kreis Amt für Bevölkerungsschutz -Brandschutzdienststelle- Kaiser-Wilhelm-Platz 1 53721 Siegburg	dietmar.blinzler@rhein-sieg-kreis.de	03.03.2022	08.03.2022	Löschwasserversorgung, Feuerwehruzufahrt
A 6	Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis Kaiser-Wilhelm Platz 1 53271 Siegburg	jchittka@wv-rsk.de	03.03.2022	10.03.2022	Keine Bedenken
A 7	Bundespolizeidirektion 11 Sachbereich 34 Schöneberger Ufer 1 10785 Berlin	laura.stegemann@polizei.bund.de bpold11.sb34@polizei.bund.de	03.03.2022	11.03.2022	Keine Einwände
A 8	Einzelhandelsverband Bonn – Rhein- Sieg – Euskirchen Postfach 70 40 53070 Bonn	einzelhandelsverband@ehvbonn.de	03.03.2022	14.03.2022	Keine Bedenken

Bebauungsplanverfahren Nr. 606/1, „Am Pleiser Acker“, 3. Änderung Stand: 21.03.2023
 ABWÄGUNG der öffentlichen und privaten Belange

Nr.	Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange (Postanschrift)	E-Mailadresse(n)	Beteiligt	Antwort	Kommentar
A 9	Wahnbachtalsperrenverband Siegelsknippen 53271 Siegburg	laura.moser@wahnbach.de	03.03.2022	30.03.2022	Wasserschutzzone III B, Beteiligung im weiteren Verfahren
A 10	Thyssengas GmbH Postfach 10 40 42 440440 Dortmund	leitungsauskunft@thyssengas.com	03.03.2022	18.03.2022	Keine Betroffenheit
A 11	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22 Venloer Str. 156 50672 Köln		03.03.2022	21.03.2022	Keine Einwände, Leitungszone, Baumpflan- zungen, Baumaßnahmen
A 12	Stadtwerke Bonn GmbH Theaterstraße 24 53111 Bonn	Nadine.Starke@stadtwerke-bonn.de	03.03.2022	21.03.2022	Keine Betroffenheit
A 13	Bezirksregierung Arnsberg, Abtl. 6 Bergbau und Energie in NRW Goebenstraße 25 44135 Dortmund	joerg.habicht@bezreg-arnsberg.nrw.de	03.03.2022	31.03.2022	Keine Bedenken
A 14	Amprion GmbH Asset Management Bestandssicherungen Leitungen Robert-Schuhmann-Straße 7 44263 Dortmund	baerbel.vidal@amprion.net	03.03.2022	06.04.2022	Keine Betroffenheit
A 15	Landwirtschaftskammer NRW – Kreisstelle: Rhein-Sieg-Kreis Gartenstraße 11 50765 Köln	rheinkreise@lwk.nrw.de	03.03.2022	06.04.2022	Keine Bedenken
A 16	Rhein-Sieg-Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung - Fachbereich 01.3 - Mühlenstraße 51 53721 Siegburg	josi.kollmann@rhein-sieg-kreis.de	03.03.2022	06.04.2022	Schmutz- und Nieder- schlagswasser, Starkreg- en, Altlasten, Vogelschlag an Gebäuden, Lichtemissi- onen, Mobilität und Ver- kehr, Erneuerbare Ener- gien
A 17	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erf Krewelstraße 7 53783 Eitdorf	volker.koch@wald-und-holz.nrw.de	03.03.2022	07.04.2022	Keine Bedenken
A 18	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Abteilung Denkmalschutz / Praktische Bodendenkmalpflege Endericher Str. 133 53115 Bonn	Kerstin.Kreutzberg@lvr.de Elisabeth.Freund@lvr.de	03.03.2022	11.04.2022	Allgemeiner Hinweis

B Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Zeitraum: 14.03.2022 bis 11.04.2022

Eingegangene Stellungnahmen:

Nr.	Privatpersonen	E-Mailadresse(n)	Beteiligt	Antwort	Kommentar
B. 1	Privatperson		14.03.22	20.03.22	Versiegelung, Artenschutz, Überflutung
B. 2	Privatperson		14.03.22	20.03.22	Versiegelung, Überflutung
B. 3	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NW e.V. Kreisgruppe Rhein-Sieg-Kreis Steinkreuzstraße 10/14 53757 Sankt Augustin Achim Baumgartner Steinkreuzstraße 10/14 53757 Sankt Augustin	info@bund-rsk.de	14.03.22	22.03.21/ 14.04.22	Versiegelung, Mikroklima, Versickerung, Kinderspielplatz, Baumpflanzungen
B. 4	Privatperson		14.03.22	22.03.22/ 08.04.22	Änderung des Geltungsbe- reichs, Störwirkungen

2. INHALT UND ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

A Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

A. 1 Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst/ Luftbildauswertung		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 1.1	<p>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.</p> <p>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</p> <p>Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis zu Kampfmitteln wurde bereits in den Bebauungsplan unter Hinweise, Nr. 6 aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
A. 2 RSAG AöR		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 2.1	<p>Von Seiten der RSAG AöR werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.</p> <p>An Hand der von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass die HAUPTerschließung des Wohnparks über eine 6,0 m breite Straße, die unmittelbar an der Rethelstraße anbindet. Die HAUPTerschließungsstraße endet in einer Wendeanlage für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge.</p> <p>Zur Abfallentsorgung der geplanten Reihenhäuser ist im Plangebiet ein Abfallsammelplatz unmittelbar am Einmündungsbereich der HAUPTerschließungsstraße vorgesehen. Die Abfallsammlung soll durch Unterflurcontainer erfolgen.</p> <p>Eine Detailplanung bzgl. Einbau eines Unterflursystems muss unser Unternehmen mit dem planenden Architekten für das Wohnbauprojekt besprechen.</p> <p>Weitere 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>Kenntnisnahme</p> <p>Im weiteren Verlauf der Planung wird eine Abstimmung mit der RSAG AöR bzgl. des Einbaus eines Unterflursystems erfolgen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und den Anregungen wie beschrieben gefolgt.</p>

A. 4 Rhein-Sieg Netz GmbH		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 4.1	Gegen die 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.	Kenntnisnahme
		Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
A. 5 Amt für Bevölkerungsschutz – Brandschutzdienststelle -		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 5.1	<p>Zu dem v.g. Bauvorhaben wird in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Vorbeugender Brandschutz</p> <p>1) Für das geplante Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Im vorliegenden Fall ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 Liter/Min. über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m um die Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 100 m ist jeweils eine Erstentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen.</p> <p>2) Die in dem Gebiet vorhandenen bzw. geplanten Gebäude müssen über eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Zufahrt erreichbar sein. Die Feuerwehzufahrt ist gemäß § 5 der BauO NRW in Verbindung mit der VV TB und der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen und zu errichten. Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein, ist eine befahrbare Zufahrt gem. den oben genannten Vorgaben auszuführen.</p>	<p>Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen des Bauantragverfahren im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren geklärt.</p> <p>Vor den Einmündungsbereichen der beiden Stichstraßen ist die Haupteerschließungsstraße auf einen Querschnitt von 7,0 m erweitert, um hier Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß § 5 (1) BauO NRW herzustellen. Die Anforderungen von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen an die Befahrbarkeit der Straßenflächen werden somit erfüllt. Im gesamten Plangebiet wird die gemäß § 5 (1) BauO NRW maximale Rettungswegelänge zwischen einem Gebäude und einer öffentlich zugänglichen und ausreichend dimensionierten Verkehrsfläche von 50 m nicht überschritten.</p>
		Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und den Anregungen wie beschrieben gefolgt.
A. 6 Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 6.1	Da der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans außerhalb des Verbandsgebiets des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis liegt, bestehen seitens des Wasserverbands keine Bedenken.	Kenntnisnahme
		Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
A. 7 Bundespolizeidirektion 11		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 7.1	Seitens der Dienststellen der Bundespolizeidirektion 11 am Standort St. Augustin bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme

		Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
A. 8	Einzelhandelsverband Bonn – Rhein- Sieg - Euskirchen	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 8.1	Vielen Dank für Ihr Schreiben und die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Vorhaben. Wir teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen.	Kennntnisnahme
		Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
A. 9	Wahnbachtalsperrenverband	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 9.1	<p>Mit Ihrer E-Mail vom 03.03.2022 haben Sie uns um Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606/1 gebeten. Ziel dieser Änderung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung von 26 Reihenhäusern auf den o.g. Flurstücken. Aktuell werden Teile des Plangebiets als Lager für Baustoffe genutzt oder liegen brach.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet unserer Grundwassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B. Daher sind die Bestimmungen der am 1. Juli 1985 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.</p> <p>Im Zuge der Planungen wurden von der TAUW GmbH geotechnische, umwelttechnische und versickerungstechnische Untersuchungen durchgeführt. Die umwelttechnische Untersuchung ergab, dass der Boden bzw. die Auffüllung in einem Teilbereich des Flurstücks 2432 erhöhte Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen aufweist. Durch eine ergänzende umwelttechnische Untersuchung konnte der betroffene Bereich räumlich begrenzt werden. Der betroffene Bereich wurde im beigefügten Plan („04_B-Plan-Nr.606-1-3.-Änderung-Plan-Vorentwurf“) entsprechend gekennzeichnet. Von der TAUW GmbH wurde daraufhin ein Bodensanierungskonzept erstellt. Die darin vorgeschlagene Vorgehensweise erscheint aus Sicht des Gewässerschutzes in einem Trinkwassergewinnungsgebiet sinnvoll, gleichwohl bitten wir im weiteren Verfahren um Beteiligung.</p> <p>Die hydrogeologische Untersuchung der TAUW GmbH kommt zum Ergebnis, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach Austausch der bindigen Bodenschichten möglich ist. Gemäß § 4, Abs.1, Z. 7 der Wasserschutzgebietsverordnung ist das Versickern von gering verschmutztem Niederschlagswasser über eine belebte und bewachsene Bodenzone grundsätzlich zulässig. In der Begründung (Stand 01. März 2022) wird festgehalten, dass ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers am 08.04.2021 bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises gestellt wurde. Dieser Antrag liegt uns nicht vor, sodass wir um Beteiligung bitten.</p> <p>Darüber hinaus wird in der Begründung (Stand 01. März 2022) festgehalten, dass sowohl die Errichtung von Abwasserleitungen als auch der Neubau von Straßen, Wegen und Parkplätzen unter die Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung fällt und bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Auch an dieser Stelle bitten wir um Beteiligung.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Auf die Wasserschutzzone III B, die am 1. Juli 1985 in Kraft trat, wird bereits nachrichtlich im Bebauungsplan, Nr. 3 hingewiesen. Die Ge- und Verbote der entsprechenden Verordnung werden beachtet.</p> <p>Der Wahnbachtalsperrenverband wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.</p> <p>Der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens dem Wahnbachtalsperrenverband zugeleitet.</p> <p>Eine weitere Beteiligung des Wahnbachtalsperrenverbandes hinsichtlich der Errichtung von Abwasserleitungen als auch des Neubaus von Straßen, Wegen und Parkplätzen ist im Zuge der Umsetzung bzw. Ausführung des Bebauungsplans vorgesehen.</p>

	<p>Unter Vorbehalt der jeweiligen Beteiligungen, bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Unsere Leitungen oder sonstige Anlagen sind nicht betroffen.</p>	
		<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und den Anregungen wie beschrieben gefolgt.</p>
A. 10	Thyssengas GmbH	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 10.1	<p>Mit Ihrer Nachricht vom 03.03.2022 teilen Sie uns die o. g. Maßnahme/n mit:</p> <p>Durch die o. g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen.</p> <p>Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.</p> <p>Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Bitte beachten Sie unsere neue Anschrift: Thyssengas GmbH, Emil-Moog-Platz 13, 44137 Dortmund</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
A. 11	Deutsche Telekom Technik GmbH	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 11.1	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p>	<p>Im Zuge des Straßenausbaus werden die Versorgungsträger zur Feinabstimmung kontaktiert.</p>
		<p>Die Hinweise werden im Zuge der Umsetzung bzw. Ausführung des Bebauungsplans berücksichtigt. Dieser Sachverhalt bedarf keiner Regelung auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens, da die Rücksichtnahme auf vorhandene oder künftig geplante Leitungen über das Telekommunikationsgesetz</p>

	<p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West, PTI 22 Innere Kanalstr. 98 50672 Köln</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p>	<p>ausreichend geregelt ist. Es wird jedoch ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Bei der Auswahl der geplanten Baumpflanzungen wird das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 entsprechend berücksichtigt. Es wird ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung der Deutsche Telekom Technik GmbH im Zuge des Straßenbaus und sonstigen Baumaßnahmen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und den Anregungen wie beschrieben gefolgt.</p>
A. 12	Stadtwerke Bonn GmbH	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 12.1	<p>Namens und im Auftrag der Bonn Netz GmbH, der Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH und der Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH teilen wir Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Stellungnahme Verkehrs GmbH, Bereich Verkehrsplanung:</u> Der Fachbereich PV/P hat derzeit keine Bedenken, da Anlagen des Fachbereichs dort nicht betroffen sind.</p> <p><u>Stellungnahme Verkehrs GmbH, Bereich Fahrwege:</u> Aufgrund der Entfernung der Maßnahme zu unseren Anlagen, besteht im Bereich Fahrwege keine Betroffenheit.</p> <p><u>Stellungnahme Verkehrs GmbH, Bereich Verkehrstelematik:</u> Im Bereich dieses Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen vom Bereich SWBV/DVT.</p> <p><u>Stellungnahme Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH:</u></p>	Kenntnisnahme

	<p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Versorgungsleitungen der Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH.</p> <p><u>Stellungnahme Bonn Netz GmbH:</u> Im angefragten Bereich befinden sich keine Versorgungsleitungen der Bonn Netz GmbH.</p>	
		<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
A. 13	Bezirksregierung Arnsberg, Abtl. 6 Bergbau und Energie in NRW	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A. 13.1	<p>Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich sowohl außerhalb verliehener Bergwerksfelder, als auch außerhalb erloschener Bergwerksfelder. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.</p> <p>Ferner ist der Planungs-/Vorhabensbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2018 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen derzeit nicht betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p><u>Bearbeitungshinweis:</u> 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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
A. 14	Amprion GmbH	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin

A 14.1	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. 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>Kennntnisnahme</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
A. 15 Landwirtschaftskammer NRW, NRW-Kreisstelle: Rhein-Sieg-Kreis		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 15.1	<p>Gegen die oben genannte Planung der Stadt Sankt Augustin bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine Bedenken.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
A. 16 Rhein- Sieg- Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A. 16.0	Zur oben genannten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:	
A. 16.1	<p>Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht abschließend geklärt. Im Rahmen der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans - Abschnitt I.-Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 7 - wird geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Entsprechend des vorliegenden hydrogeologischen Gutachtens weist der Untergrund des Plangebietes allerdings keine ausreichende Versickerungsleistung auf. Des Weiteren sind in den Darstellungen (städtebaulicher Entwurf) keine Flächen für die Entwässerungsanlagen ausgewiesen.</p> <p>Es wird um eine abschließende Prüfung der Niederschlagswasserbeseitigung sowie um eine erneute Beteiligung gebeten.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser über technische Versickerungsanlagen gemäß § 9 WHG eine Gewässerbenutzung darstellt und entsprechend § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Hierbei sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.</p>	<p>Durch das hydrogeologische Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den untersuchten Teilbereichen des privaten Grundstücks, die zur Versickerung zur Verfügung stehen, durch die vorliegenden Boden- und Grundwasserverhältnisse eingeschränkt möglich ist. Zur Beseitigung der vorliegenden Bodenverunreinigungen wird ein vollständiger Bodenaustausch mit sauberem Kiessand, welcher über eine hohe Versickerungsleistung verfügt, durchgeführt. Seitens des Amtes für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises liegt bereits eine Zustimmung zu dem Bodensanierungskonzept vor. Das im Plangebiet auf den Dachflächen oder sonstigen versiegelten privaten Flächen (wie Terrassen, Nebenanlagen) anfallende Niederschlagswasser wird zur Versickerung in unterirdischen Kunststoffrigolen abgeleitet. Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Wohngebäude, der Nebenanlagen und der Garagen wird zur Versickerung in unterirdischen Kunststoffrigolen abgeleitet. Das Niederschlagswasser der Stellplätze, die sich nicht in der Nähe der geplanten Grünstreifen befinden sowie der Garagenzufahrten wird über Filtersubstrate in den Entwässerungsrinnen gereinigt und anschließend zur Versickerung in unterirdischen Kunststoffrigolen abgeleitet. Das Regenwasser der Stellplätze, die an die Grünstreifen angrenzen, wird in den Grünstreifen über die belebte Bodenzone (oberste Schicht) gereinigt. Diese Grünstreifen werden als Tiefbeete geplant, um eine Speicherwirkung gegenüber einer möglichen Überflutung zu erwirken. Das Niederschlagswasser der Garagenzufahrten wird über Rigolen abgeleitet. Das Regenwasser der „Mistwege“ und der Hauszuwegungen wird seitlich in die belebte Bodenzone der Hecken- und Gartenflächen abgeleitet und dort gereinigt und versickert. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Zufahrtsstraße soll hingegen nicht versickert, sondern in einem Stauraumkanal gespeichert und gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal in der Mülldorfer Straße geleitet werden. Hierfür bestehen ausreichend Kapazitäten im Kanalnetz.</p>

A. 16	Rhein- Sieg- Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
		<p>Im städtebaulichen Entwurf werden die Flächen für die Entwässerungsanlagen entsprechend ergänzt. Der Rhein-Sieg-Kreis wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.</p> <p>Hinweise auf die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung sowie auf die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung werden in dem Bebauungsplan bereits unter Hinweise, Nr. 3 aufgeführt. Der entsprechende Antrag wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises eingereicht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und den Anregungen wie beschrieben gefolgt.</p>
A. 16.2	<p>Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)</p> <p>Der Vorhabensbereich ist in der Starkregenhinweiskarte NRW vollständig und in erheblichem Maße als ein durch Starkregenüberflutungen gefährdeter Bereich ausgewiesen. Hierbei sind mit Einstauhöhen von bis zu 1 m über jetziger Geländeoberkante zu rechnen. Dies kann durch einen Überstau der geplanten Entwässerungsbauwerke zusätzlich verschärft werden.</p> <p>Zur Vermeidung erheblicher Sachschäden wird dringend angeraten dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB, § 5 Abs. 1 WHG).</p>	<p>Die Auswirkungen der Ausweisung des Plangebietes als starkregengefährdeter Bereich wurden in Form einer Starkregengerisikoanalyse im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes untersucht. In diesem Konzept sind entsprechende Maßnahmen dargelegt, um das Niederschlagswasser schadlos im Plangebiet zwischenzuspeichern bzw. zu versickern und ein Abfließen in die angrenzenden Gebiete zu verhindern. Einige dahingehende Punkte werden bereits in dem Bebauungsplan festgesetzt. So wird die Gestaltung der Vorgartenflächen als Steingärten ausgeschlossen. Die Flachdächer der Nebenanlagen sowie der Garagen und der Technikzentrale werden extensiv begrünt. Das im Baugebiet auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird zur Versickerung in unterirdischen Kunststoffrigolen abgeleitet. Die Gesamtbaumasse der Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen, wird auf 17 m³ je Hauseinheit beschränkt, um auf den privaten Grundstücken ausreichend Freiflächen zur Versickerung vorzuhalten. Zusätzlich ist an der südlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Stellplätze sowie nördlich der Haupteinfahrtsstraße des Wohnparks die Errichtung von ca. 50 cm hohen Mauern vorgesehen, um Starkregenabflüsse vom Plangebiet auf die Nachbargrundstücke bzw. von der öffentlichen Mischverkehrsfläche in die Wohngärten zu verhindern. Die Lage und Höhe der Mauern sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Ergänzend hierzu wird ebenfalls im Bereich der Wohngärten sowie der Gemeinschaftsgrünflächen zur Grundstücksgrenze hin die Errichtung einer 10 cm hohen wasserundurchlässigen Einfriedung festgesetzt. Da durch die bauliche Errichtung der o.g. Einfriedungen keine Niederschlagsmengen von den Nachbargrundstücken auf das Vorhabengebiet gelangen können, sind Veränderungen hinsichtlich der Wasserstände bei Starkregen zu erwarten. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Bebauungsplan. Um den vorhandenen Ausbreitungsraum für anfallendes Niederschlagswasser zu reduzieren empfiehlt das wasserwirtschaftliche Konzept die Baugrundstücke mindestens auf Straßenniveau anzuheben. Im Bebauungsplan wird die Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) baufeldbezogen festgesetzt. In der Planzeichnung wird das Höchstmaß der Straßenhöhe festgesetzt, um Hochwasserschäden durch im Straßenraum abfließendes Wasser zu vermeiden. Die festgesetzten Höchstmaße dürfen ausnahmsweise um max. 10 cm überschritten werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe weiterhin mindestens 10 cm oberhalb der jeweilig angrenzenden Straßenverkehrsfläche zu errichten ist. Zusätzlich wird im Bebauungsplan auf weitere Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen und Überflutungen hingewiesen.</p>

A. 16	Rhein- Sieg- Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
		<p>Weitere Regelungen zur Umsetzung des Wasserwirtschaftlichen Konzeptes werden mittels eines Erschließungsvertrags gesichert. Ergänzend hierzu wird im Zuge des Bauantragsverfahrens ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 geführt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und den Anregungen wie beschrieben gefolgt.</p>
A. 16.3	<p>Altlasten</p> <p>Es wird angeregt, folgende Hinweise zu „Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen“ in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Fläche, die erheblich mit Mineralölkohlenwasserstoffen (KW) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet ist (Schädliche Bodenveränderung). Bei Umsetzung der Planung sind Gefahren über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser zu besorgen. Erst nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wird eine gefahrlose Nutzung möglich. 2. Die Schädliche Bodenveränderung im Bereich der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche ist durch Bodenaustausch zu sanieren. Hierdurch wird eine gefahrlose Nutzung möglich und eine Gefährdung des Grundwassers beseitigt. Folgende Sanierungszielwerte sind hierbei einzuhalten: Mineralölkohlenwasserstoffe C10-C22 300 mg/kg Mineralölkohlenwasserstoffe C10-C40 600 mg/kg Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe 3 mg/kg Benzo(a)pyren (im Tiefenbereich bis 0,60 cm) 0,5 mg/kg 3. Auf der Sanierungsfläche ist im Bereich von später unversiegelten Flächen eine mindestens 60 cm mächtige Oberbodenschicht aufzubringen, welche die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhält (die Untersuchung hat vor dem Einbau zu erfolgen). 4. Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, ist im Vorfeld von geplanten Entsiegelungen im Bereich der Schädlichen Bodenveränderung und bei Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. <p>Ferner wird angeregt, die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im städtebaulichen Vertrag festzuschreiben und einen Passus aufzunehmen, dass vom Vorhabenträger eine Bescheinigung des</p>	<p>Die belasteten Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Ein Bodensanierungskonzept wurde erarbeitet und mit dem Amt für Umwelt – und Naturschutz abgestimmt. Die aufgeführten Hinweise auf die Notwendigkeit eines Bodenaustauschs sowie auf die dabei zu beachtenden Anforderungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind gesetzlich vorgegeben und werden im nachgekoppelten Baugenehmigungsverfahren geklärt. Im Bebauungsplan sind sie bereits ausreichend gewürdigt.</p>

A. 16	Rhein- Sieg- Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
	<p>Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Grundwasser- und Bodenschutz über die ordnungsgemäße Umsetzung der Gefahrenabwehrmaßnahmen vorzulegen ist.</p>	<p>Die ordnungsgemäße Umsetzung des Bodensanierungskonzeptes wird zusätzlich über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gesichert.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und den Anregungen wie beschrieben gefolgt.</p>

A. 16	Rhein- Sieg- Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A. 16.4	<p>Räumliche Planung, Naturschutzprojekte</p> <p><u>Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden</u> Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.</p> <p><u>Hinweis zu Lichtemissionen</u> Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung -Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.</p> <p>Vorsorglich wird auf die zum 01.03.2022 wirksam gewordene Vorschrift im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ (§ 41a BNatSchG) hingewiesen. Die Vorschrift tritt zum Teil erst nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft, sollte aber bereits bei aktuellen Planungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und den Anregungen wie beschrieben gefolgt.</p>
A. 16.5	<p>Verkehrssteuerung/Verkehrslenkung</p> <p>Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan werden von der Haupteerschließungsstraße zwei 5,0 m bis 6,0 m breite Erschließungsstraßen zur Erschließung der einzelnen Reihenhaushausgruppen nach Norden geplant. Die östliche Stichstraße soll laut der Begründung nach etwa der Hälfte der Straßenlänge zu einem ca. 3,5 m breiten Fußweg reduziert werden, so dass die beiden hinteren Hausgruppen nicht direkt mit dem Pkw angefahren werden können.</p> <p><u>Müllsammelplätze:</u> Die beiden Stichstraßen können folglich nicht von Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden, die Anwohner der beiden Stichstraßen werden ihre Mülltonnen zur Haupteerschließungsstraße bringen und dort gesammelt abstellen müssen. Hier wird empfohlen, in den Einmündungsbereichen jeweils einen Müllsammelplatz vorzusehen bzw. im Bebauungsplan festzusetzen. Ansonsten bleibt zu befürchten, dass die abgestellten Mülltonnen im öffentlichen Raum nicht ordentlich abgestellt werden und dadurch sowohl Fußgänger als auch den fließenden Verkehr behindern.</p> <p><u>Befahrung der östlichen Stichstraße:</u></p>	<p>Zur Abfallentsorgung der geplanten Reihenhäuser ist im Westen des Wohngebietes, unmittelbar im Bereich der Rethelstraße ein gemeinschaftlich genutzter Abfallsammelplatz festgesetzt, um das Abstellen von Einzeltonnen zu vermeiden. Die Verortung des Abfallsammelplatzes an der Erschließungsstraße gewährleistet eine gute Erreichbarkeit für alle Bewohner sowie für die Entsorgungsfahrzeuge. Die Abfallsammlung soll hier durch Unterflurcontainer erfolgen. Dadurch wird ein wesentlicher Beitrag zu einem positiven äußeren Erscheinungsbild des Quartiers geleistet und Fußgänger sowie der fließende Verkehr werden nicht durch abgestellte Mülltonnen im öffentlichen Raum behindert.</p>

A. 16	Rhein- Sieg- Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
	<p>Die Hälfte der östlichen Straße kann laut der Begründung nicht vom fließenden Verkehr befahren werden, da die öffentliche Verkehrsfläche nach der Hälfte der Straße zu einem 3,50m breiten Gehweg umgestaltet wird. Dies wird sehr kritisch gesehen, da die Anlieferung der hinteren Häuser durch Fahrzeuge der Möbeltransporte, Paketdienste, Anlieferungsfahrzeuge, Handwerker usw. in diesem Fall nicht gesichert werden kann.</p> <p>Sollten z.B. Möbeltransporte bis zu einem bestimmten Wohngebäude fahren müssen, werden sie die einzige, fußläufige Anbindung der hinteren Wohnhäuser blockieren müssen. Paketdienstfahrzeuge müssten die gesamte Strecke der Stichstraße rückwärtsfahren, was nach heutigem Stand nicht zulässig ist. Auch die Anwohner müssen ihre Häuser z.B. nach einem Einkauf mit einem Pkw anfahren können, um z.B. Lebensmittel oder schwere Baumaterialien ausladen zu können. Ein Befahren des Gehweges wäre nicht zulässig.</p> <p>Es wird empfohlen, eine ausreichende Anbindung der Wohnbebauung der östlichen Stichstraße nicht nur für Fußgänger, sondern auch für Pkws sicherzustellen.</p>	<p>Für den hinteren Teil der östlichen Stichstraße, die außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, wird ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen, so dass ein Befahren mit einem Pkw oder Lieferfahrzeug grundsätzlich möglich ist. Dies wird im Bebauungsplan gesichert. Der Begründungstext wird entsprechend angepasst. Die kurzzeitige Nutzung des beengten Bereichs durch z.B. Pkw oder Möbeltransportfahrzeuge ist für die Anwohnerschaft als zumutbar zu werten. Ferner kann als zumutbar angesehen werden, dass Paketzulieferer etc. die ausreichend dimensionierte Wendeanlage im südlichen Bereich der Stichstraße zum kurzzeitigen Abstellen ihrer Fahrzeuge nutzen und die restliche Strecke von max. 25 Metern zu den hinteren Wohnhäusern zu Fuß zurücklegen.</p> <p>Aufgrund des eingetragenen Fahrrechts sowie der Länge des beengten hinteren Bereichs der Stichstraße von lediglich 13 Metern, ist die Erschließung der daran angrenzenden Wohnhäuser ausreichend gesichert. Eine Verbreiterung des Bereichs ist aufgrund der begrenzten Flächen nicht möglich und würde zu einer weiteren Versiegelung führen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird wie beschrieben gefolgt bzw. nicht gefolgt.</p>
A 16.6	<p>Erneuerbare Energien</p> <p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel ist die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen.</p> <p>Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solarenergetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021 bis 4080 kWh/m²/a und bei Photovoltaik von 1006-1021 kWh/m²/a. Damit ist das Gebiet geeignet, die Sonne als Energieträger zu nutzen.</p> <p>Das Energiekonzept des Bauträgers „Deutsche Reihenhaus“ enthält konkrete Planungen zum Einsatz erneuerbarer Energien. Daher wird das Planvorhaben aus dieser Sicht ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

A. 17	Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft	
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A.17.1	Hiermit teile ich Ihnen mit, dass gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 606/1, 3. Änderung „Am Pleiser Acker“ aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
A. 18	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A.18.1	<p>Ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis zu archäologischen Bodendenkmälern wurde bereits in den Bebauungsplan unter Hinweise, Nr. 7 aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und den Anregungen wie beschrieben gefolgt.</p>

B Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

B. 1		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
B. 1.1	<p>Zunächst bedanke ich mich für die Übersendung der Unterlagen durch Herrn Otzipka. Ich fechte hiermit die Planung an.</p> <p>Der Eingabe vom BUND schließe ich mich in vollem Umfang an, der anstrebt, das Gebiet als Versickerungsgebiet innerhalb einer stark versiegelten Umgebung auszuweisen. Ich beziehe mich hierbei auch auf einen Artikel im Generalanzeiger vom 4.11. 21 (Anlage). Die Kommune Sankt Augustin ist extrem stark versiegelt. Zitat: „... Mit rund 57 000 Bürgerinnen und Bürgern auf 34 Quadratkilometern sei es von der Einwohnerzahl die zweitgrößte, flächenmäßig aber die zweitkleinste Kommune im Rhein-Sieg-Kreis. 60 % der Fläche seien bebaut, mehr als die Hälfte ‚versiegelt‘. Die Flutkatastrophe im Ahrtal müsste vielen Verantwortlichen die Augen öffnen. Das Foto von der Überschwemmung des Eibenwegs in Nähe des Plangebiets gibt eine Ahnung von möglichen Gefahren. In der GA-Ausgabe vom 11.2.21 stellt Herr Rene Puffe fest, "die Planung für das kleine Quartier sei sehr, sehr stark verdichtet." Herr Marc Knülle betonte: "es ist eng, eher zu eng." "Frau Svenja Hoffmann kündigte eine erneute Prüfung an...."</p> <p>Die Brache ist zur Zeit ein Rückzugsgebiet für Tiere und Pflanzen, was der BUND auch zum Ausdruck bringt. In den letzten Jahren war Froschlaich in meinem Teich, was auf Amphibien in der Gegend schließen lässt.</p> <p>Fledermäuse scheinen in den verlassenen Gebäuden eine Heimat gefunden zu haben.</p> <p>Ich mache darauf aufmerksam, dass ich im Falle späterer Hochwasserfolgen auf meinem Grundstück als Nachbarin des fraglichen Grundstücks die Stadt für die Folgen verantwortlich machen werde.</p>	<p>Das bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 606/1 „Am Pleiser Acker“) setzt für das Plangebiet bereits seit 1988 ein reines Wohngebiet fest. Die planerische Absicht - die Fläche zu einem Wohngebiet zu entwickeln - stand somit bereits seit Jahrzehnten fest. Im Gegensatz zu den übrigen Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans konnte das Plangebiet jedoch bislang keiner Wohnbauentwicklung zugeführt werden. Um das Planungsrecht an die konkreten Bedürfnisse des Eigentümers der Fläche anzupassen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans schafft die Voraussetzungen für die Bebauung eines Gebietes im Innenbereich. Damit entspricht die Bebauungsplanänderung dem im § 1 (5) BauGB verankerten Leitbild der Innenentwicklung und stimmt zudem dem Entwicklungsziel der Stadt Sankt Augustin überein, bereits erschlossene Flächenpotenziale im Innenbereich zu nutzen und so die Neuausweisung von Flächen im Außenbereich auf ein Minimum zu reduzieren. Die Bebauung im Innenbereich ist Entwicklungen im Außenbereich vorzuziehen, da durch die Neuausweisung von Flächen in der Regel erhebliche Umweltauswirkungen die Folge sind.</p> <p>Zudem ist das Plangebiet aufgrund der derzeitigen gewerblichen Nutzung zu einem großen Teil bereits versiegelt. Durch die Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad aufgrund der Verkehrsfläche und der max. zulässigen bebaubaren Grundstücksfläche zukünftig ca. 65 % betragen. Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,4 dem Orientierungswert für die Obergrenze im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 BauNVO. Die Geschossflächenzahl wird bei der geplanten Bebauung mit 0,6 festgelegt und liegt somit deutlich unterhalb des Orientierungswertes für die Obergrenze im Allgemeinen Wohngebiet von 1,2 gem. § 17 BauNVO. Folglich liegt eine vergleichsweise geringe Verdichtung vor. Die Gründe hierfür ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept sowie der städtebaulichen Dichte, die die umgebenden Wohngebiete prägen. Mit Realisierung des Vorhabens wird bereits erschlossenes Bauland aktiviert und bezahlbarer Wohnraum geschaffen – dies entspricht sowohl der Zielsetzungen der Stadt Sankt Augustin als auch des Gesetzgebers.</p> <p>Im Rahmen eines Wasserwirtschaftlichen Konzeptes wird neben der Versickerung innerhalb des Plangebietes auch die ausgehende Gefahr von Starkniederschlagsereignissen für die Nachbarbebauung geprüft. Es werden z.B. entsprechende Maßnahmen erarbeitet, um das Niederschlagswasser schadlos im Plangebiet zwischenspeichern bzw. zu versickern. So werden in Abstimmung mit der Bodenschutz- und Umweltbehörde des Rhein-Sieg-Kreises, die im Bereich der Gewerbehalle vorhandenen Bodenverunreinigungen, vollständig durch einen Bodenaustausch mit sauberen Kiessand mit hoher Versickerungsleistung beseitigt. Das im Baugebiet auf den Dachflächen und</p>

		<p>sonstigen versiegelten privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird zur Versickerung in unterirdischen Kunststoffrigolen abgeleitet. Die Gesamtbaumasse der Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen, wird auf 17 m³ je Hauseinheit beschränkt, um auf den privaten Grundstücken ausreichend Freiflächen zur Versickerung vorzuhalten. Das Niederschlagswasser der Stellplatzreihen sowie des Abfallsammelplatzes sollen in den angrenzenden Grünstreifen über eine belebte Bodenzone (10 cm bewachsener Oberboden) versickert werden. Diese Grünstreifen werden als Tiefbeete geplant, um eine Speicherwirkung gegenüber einer möglichen Überflutung zu erwirken. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Zufahrtsstraße soll in einem Stauraumkanal gespeichert und gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal in der Mülldorfer Straße geleitet werden. Zusätzlich ist an der südlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Stellplätze sowie nördlich der Haupteinfriedungsstraße des Wohnparks die Errichtung von ca. 50 cm hohen Mauern vorgesehen, um Starkregenabflüsse vom Plangebiet auf die Nachbargrundstücke bzw. von der öffentlichen Mischverkehrsfläche in die Wohngärten zu verhindern. Die Lage und Höhe der Mauern sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Ergänzend hierzu wird ebenfalls im Bereich der Wohngärten sowie der Gemeinschaftsgrünflächen zur Grundstücksgrenze hin die Errichtung einer 10 cm hohen wasserundurchlässigen Einfriedung festgesetzt.</p> <p>Die Untersuchung der Überflutungsgefährdung ergab, dass mittels der o.g. Maßnahmen Regenwasserabflüsse aus dem Bebauungsplangebiet in die angrenzenden Gebiete verhindert werden können. Ferner können durch die bauliche Errichtung der o.g. Einfriedungen größtenteils keine Niederschlagsmengen von den Nachbargrundstücken auf das Vorhabengebiet gelangen. Damit sind auf den Nachbargrundstücken Veränderungen hinsichtlich der Wasserstände bei Starkregen zu erwarten. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Bebauungsplan.</p> <p>Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im November 2020 eine Artenschutzprüfung (ASP - Stufe I) durch das Büro NEOGRÜN durchgeführt. Diese bewertet, ob es durch die Planung zu Konflikten mit den Verbotstatbeständen für planungsrelevante Tierarten nach § 44 (1) Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommen kann. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf Vorkommen von planungsrelevanten Arten bzw. deren Reproduktions- und Ruhestätten innerhalb des Plangebietes vorliegen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die bestehenden Hallen im Sommer als Brutplatz für Vögel oder als Tagesverstecke für Fledermäuse fungieren. Damit ein Auslösen des Verbotstatbestands gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden kann, soll der Abriss der Gebäude in den Wintermonaten durchgeführt werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind vor den Abbrucharbeiten weitere Untersuchungen der Gebäude durchzuführen und diese Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. Auf die entsprechenden Regelungen wird im Bebauungsplan bereits hingewiesen. Ein Vorkommen von Amphibien innerhalb des Plangebiets kann aufgrund fehlender geeigneter Biotope ausgeschlossen werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
B. 2		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin

B. 2.1	<p>Wir schließen uns dem Protest von Frau X voll an. Auch wir sind direkte Nachbarn des Bauvorhabens und leiden unter fast regelmäßigen Überschwemmungen in unserem Haus. Eine weitere Versiegelung der Fläche wäre überaus kontraproduktiv und dazu überaus gefährlich für die langjährigen Anwohner.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme B. 1 verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
B.3	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NW e.V. – Kreisgruppe Rhein-Sieg-Kreis	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sank Augustin
B. 3.1	<p>Bürger*innenantrag gemäß Gemeindeordnung Rethelstraße, Mülldorf</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die aktuellen Planziele „Wohnbebauung für die ehemalige Gewerbefläche an der Rethelsstraße werden hinsichtlich der Anforderungen für die Klimaanpassung der Stadt überprüft. Es wird erwogen, die Fläche für den Rückhalt von Niederschlagswasser aus dem umliegenden Quartier einzusetzen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Flächen im Umfeld des Plangebietes sind bereits dicht bebaut. Das Niederschlagswasser dort wird weitestgehend abgeleitet. Das Gesamtquartier verfügt über keinen Landschaftszugang wie viele andere Wohnquartiere in Sankt Augustin. Inzwischen sind quartiersbezogene freie Spielflächen für Kinder fast vollständig überbaut worden. Das ist insofern besonders bedauerlich, als dort eine insgesamt hohe Siedlungsdichte mit hohem Geschosswohnungsanteil vorherrscht und dort auch zahlreiche Familien auf vergleichsweise engen Raum leben.</p> <p>Es ist städtebaulich erforderlich, nicht nur Bauland zu erschließen, sondern auch eine lebenswerte Quartiersumgebung zu erhalten und zu schaffen, das Kleinklima zu verbessern, zur Hochwasservorsorge beizutragen und Klimafolgewirkungen zu bewältigen (z.B. § 1 (5) und § 1 (6) Nr. 3 BauGB, § 13 Absatz 1 Bundes-Klimaschutzgesetz).</p> <p>Sofern das Grundstück sich hinsichtlich der Leitungstrassen eignet, sollte daher erwogen werden, dort nach dem Rückbau der aufgegebenen Gewerbeflächen großflächige, flache und modellierte Versickerungsmulden anzulegen, diese teilweise mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dort einen urbanen, grünen Rückzugsort für die Menschen im Quartier anzubieten, der möglichst auch ein freies, nicht gerätegebundenes Kinderspiel im Sinne der DIN 18034 ermöglicht. Die Versickerungsleistung des Bodens ist nicht optimal, das heißt, es ist ggf. mit einem zeitlich längeren Einstau zu rechnen oder es sind zusätzlich Versickerungshilfe (Rigolen usw.) erforderlich.</p> <p>Es ist denkbar, für ein solches Projekt Fördergelder des Landes zu erhalten, etwa im Zuge des Programmes „Grüne Infrastruktur bzw. eines Folge-Förderprogrammes; auch die EFRE-Förderung käme hier in Frage.</p>	<p>Zu den Themen Versiegelung, Bebauung im Innenbereich, Entwässerung, Überflutungsschutz und Versickerung wird auf die detaillierten Ausführungen zur Stellungnahme B. 1 verwiesen.</p> <p>Die Entwässerung des umliegenden Quartiers erfolgt bereits teilweise durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücksflächen und teilweise durch Zuleitung in den öffentlichen Kanal. Aufgrund der geringen Ausdehnung sowie der vorhandenen Gemengelage mitten im Wohngebiet (Gefahr von Feuchteschäden bei der Nachbarbebauung etc.), eignet sich das Plangebiet nicht vorzugsweise für die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem umliegenden Quartier. Eine Fläche am Rande des Siedlungsbereichs mit einem räumlichen Zusammenhang zum Außenbereich wäre für eine solche Nutzung als sinnvoller anzusehen. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem umliegenden Quartier wird aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Plangebietes als nicht sinnvoll erachtet. Im Rahmen eines Wasserwirtschaftlichen Konzeptes werden Maßnahmen erarbeitet, die eine kontrollierte Versickerung des im Bereich des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers vollständig innerhalb des Plangebietes ermöglichen und ein Abfließen in das umliegende Gebiet verhindern.</p> <p>Ein akuter Bedarf zur Schaffung einer Grünfläche für die Naherholung ist nicht gegeben. Mit den nahegelegenen Siegauen im Norden und dem „Pleiser Park“ im Süden des Plangebietes sind Grünflächen zur Naherholung fußläufig erreichbar.</p> <p>Ein zusätzlicher Bedarf für die Errichtung eines Spielplatzes im Plangebiet besteht nicht, da in der näheren Umgebung des Bauvorhabens bereits mehrere größere Spielflächen (Am Engelsgraben, Eibenweg/ Wohnpark, Stralsunder Straße/ Liegnitzstraße) verortet sind. Spielflächen stehen zudem in den Gärten eines jeden Reihenhauses zur Verfügung. Die Kinderspielflächensatzung der Stadt Sankt Augustin greift im Sinne des § 8 Abs. 4 BauO NRW nur für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen. Da es sich hier ausschließlich um Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit und eigenem Garten handelt, ist die Satzung an dieser Stelle nicht anwendbar.</p>

		<p>Bei der Planung werden Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Klimawandelfolgenanpassung weitmöglich einbezogen. So wird ein Freiraumkonzept erarbeitet, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Grünflächen sicherzustellen (z.B. durch Festsetzung von Baumstandorten, Pflanzenarten und -sorten etc.). Neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) sieht das Freiraumkonzept auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 300 m² vor. Über die Anlage von Hecken entlang der Grundstücksgrenzen sowie die Durchgrünung der Stellplatzanlagen in Form von Baumanpflanzungen, Hecken und Bodendeckern wird ein Beitrag zum Erhalt der Biodiversität geleistet und das Mikroklima positiv beeinflusst. Die Gestaltung der Vorgartenflächen als Steingärten wird über eine Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Flachdächer der Nebenanlagen sowie der Garagen und der Technikzentrale werden extensiv begrünt. Die dargestellten Punkte werden in dem Bebauungsplan insbesondere unter Vorgartengestaltung sowie Grünordnerische Festsetzungen verbindlich vorgeschrieben. Damit werden qualitativ hochwertigere Grünflächen geschaffen, die sich positiv auf das Lokalklima auswirken.</p> <p>Aus den genannten Gründen dient die Aufstellung der vorgesehenen Bauleitplanung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Sie fördert eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gem. § 1 (5) BauGB. Durch die mit der Planung einhergehende Vermeidung des Flächenverbrauchs im Außenbereich sowie durch den dargestellten Umgang mit den umweltbezogenen Anforderungen innerhalb des Plangebietes, werden die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1 a (2) BauGB möglichst weitgehend berücksichtigt. Von einer Minderung der lebenswerten Umgebung ist durch das geplante Vorhaben nicht auszugehen. Vielmehr wird durch die Neubebauung eine aktuell größtenteils brachliegende und verwahrloste Fläche entwickelt und ein städtebaulicher Missstand beseitigt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
B. 3.2	<p>Zu dem geplanten Bauverfahren hat sich der BUND Rhein-Sieg-Kreis bereits im Rahmen eines Bürgerantrags vom 22.03.2021 artikuliert. Die damals vorgetragenen Anregungen und Bedenken erneuern wir hiermit und fügen den Antrag insofern noch einmal bei. Die Dringlichkeit des vorgetragenen Anliegens, das Gebiet nicht zu bebauen, wurde durch die Flutkatastrophe im Juli 2021 unterstrichen. Die Wirkung von Starkregenereignisse ist nur zu mindern, wenn dazu in den Quellflächen eine ausreichende Rückhaltung aufgebaut bzw. erhalten wird. Da dem Flächennutzungsplan zu dieser Thematik bislang eine verbindliche Basis fehlt, die auch die klimaangepassten Prognosen der zukünftigen Niederschläge berücksichtigt, erscheint es geboten, hier im Sinne des Vorsorgeprinzips und des Schutzes der Gemeinwohlbelange eine Bebauung zu unterlassen und über einen Bebauungsplan mit der Zielsetzung Freiflächenschutz, Regenwasserrückhalt, Erholung entsprechend verantwortungsvoll im Sinne der gemeindlichen Planung zu entscheiden. Ggf. ist im Parallelverfahren eine Änderung des FNP an dieser Stelle erforderlich, um diese Aspekte dort ebenfalls als vorrangig abzusichern. Wenigstens sollte eine Entscheidung über eine Bebauung zurückgestellt werden, bis die Stadt über die notwendigen Planwerke zur Niederschlagswasserbeseitigung bei</p>	<p>Zu dem Bürgerantrag vom 22.03.2021 wurde unter dem Punkt B 3.1 bereits Stellung genommen. Es wird auf die o.g. Ausführungen zu dieser Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Nach der Wohnraumbedarfsanalyse des Rhein Sieg Kreises wird auch in den nächsten Jahren die hohe Nachfrage nach Wohnraum bestehen bleiben. Durch den wachsenden Überschwappeffekt aus Köln und Bonn steigt im Rhein-Sieg-Kreis der Bedarf an Einfamilienhäusern vor allem im kostengünstigen Preissegment. In der Stadt Sankt Augustin ist nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen. Die Stadt verfolgt das Ziel, möglichst viele bereits erschlossene Flächenpotenziale im Innenbereich zu nutzen und so die Neuausweisung von Flächen im Außenbereich auf ein Minimum zu reduzieren. Daraus leitet sich zusammenfassend das öffentliche Interesse der Stadt an der Realisierung dieses Neubaugebietes mit Einfamilienhäusern ab. Mit Realisierung des Vorhabens wird bereits erschlossenes Bauland aktiviert, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme verhindert und bezahlbarer Wohnraum geschaffen – dies entspricht sowohl der Zielsetzungen der Stadt Sankt Augustin als auch des Gesetzgebers.</p>

<p>Extremereignissen und zum Klimaschutz bei Hitzesommern verfügt. Ggf. ist eine baurechtliche Veränderungssperre dafür erforderlich.</p> <p>Inzwischen hat das LANUV seine Basisdaten zur Klimafolgewirkung landesweit aufgebaut. Dazu mehr unter https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de.</p> <p>Die noch vorhandene Freifläche mit nur teilweiser Bebauung an der „Rethelstraße“ ist in den Klimadaten des LANUV deutlich zu erkennen. Sie sollte daher gerade nicht bebaut werden, da eine Bebauung an dieser Stelle anderenfalls das „urbane“ Klima im Gesamtquartier weiter anheizt. Zugleich haben die Unterlagen im Bebauungsplanverfahren ergeben, dass dort in erreichbarer Tiefe gute Versickerungseignungen für eine Niederschlagswasserbeseitigung bestehen. Es lohnt daher, den Bereich als Versickerungs- und damit auch als Verdunstungsraum für die umliegenden Siedlungen besonders zu schützen, die aufnahmefähigen Bodenschichten freizulegen oder durch Sickerschächte zu erschließen und die Fläche für den Stadtklimaschutz zu entwickeln. Von einer Bebauung dort raten wir weiterhin dringend ab.</p> <p>Die Klimaanpassung unserer Städte passiert nur, wenn wir sie auch vornehmen und nicht weiter gewohnte Entscheidungs- und Handlungsmuster und Prioritäten voranstellen. Ein Umdenken erfolgt nur, wenn wir auch tatsächlich umdenken und neue Anforderung nicht vorrangig verbal „einpreisen“, sondern im Handeln sichtbar und wirksam werden lassen.</p> <p>Im Sinne neuer städtebaulicher Aufgaben des Stadtmanagements, das mehr und mehr die „Zuteilung von Baurechten“ ablösen sollte, erscheint es auch lohnend, mit den Bewohner*innen des Gesamtquartiers (Lochnerstraße, Mülldorfer Straße, Rethelstraße) eine Diskussion zu starten, wie das Flächeneigentum ggf. erworben und die Sanierung und quartiersfördernde Grünentwicklung des Grundstücks über eine gemeinschaftliche Anstrengung gelingen kann. Denkbar ist z.B. die Gründung eines Förder- oder Trägervereins oder einer Stiftung. Verschiedene Fördergelder sind im Zuge der Städtebauförderung und der Entwicklung einer grünen Infrastruktur und der gebotenen Klimaanpassung ebenfalls akquirierbar.</p> <p>Hilfsweise äußern wir uns auch zum städtebaulichen Entwurf der Vorlage. Er enthält eine Reihe guter Aspekte, etwa den Verzicht auf Kellerräume, ein gemeinschaftliches Energiekonzept, Solarnutzung und Dachbegrünung der wenigen Flachdachflächen und das Gemeinschaftseigentum. Auch die Anordnung der Parkplätze ist positiv in Gruppen erfolgt.</p> <p>Das Konzept des Reihenhauses ist hier aber nicht mehr überzeugend. Um die Einzelhäuser entstehen unzählige Abstandsgrünflächen, die kaum mehr eine eigene Nutzungsqualität als Garten besitzen. Hier wäre es zielführender, die Wohneinheiten in Geschoss- oder Maisonettewohnungen zusammenzufassen und dafür die Freiflächen an zentralen Punkten zu bündeln.</p> <p>Ebenso wäre es denkbar, auf die sehr kleinen Vorgärten ganz zu verzichten und diesen Flächen Gewinn den rückwärtigen Gärten oder einem halböffentlichen Gemeinschaftsraum zuzuschlagen.</p>	<p>Nach den Klimakarten für Nordrhein-Westfalen des LANUV ist zukünftig für das Plangebiet aufgrund seiner topographischen Lage von einer zunehmenden Starkregengefährdung sowie aufgrund der umliegenden Bebauung und Versiegelung der Fläche ist jedoch zu erwarten, dass das geplante Vorhaben diese Exponiertheit nur geringfügig verstärken wird. Nichtsdestotrotz wird bei der Planung den Belangen insbesondere der Gebietsentwässerung als auch des Lokalklimas ein hoher Stellenwert zugeschrieben. Bezüglich der konkreten Maßnahmen zu den Themen Versiegelung, Entwässerung und Überflutungsschutz wird auf die Beantwortung der Stellungnahme unter Punkt B. 1 hingewiesen. Konkrete Maßnahmen im Bereich der Grünplanung werden in der Beantwortung zur Stellungnahme B 3.1 erläutert.</p> <p>Die Belange zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit mehreren Kindern sowie der Wunsch nach Eigentum weiter Kreise der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, werden bei der Planung prioritär berücksichtigt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden durch die beschriebenen Maßnahmen bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sehr weitgehend beachtet. Somit dient die Aufstellung der vorgesehenen Bauleitplanung einer sozial gerechten wie nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Das Baugesetzbuch sieht kein generelles Mitbestimmungsrecht der Nachbarschaft über die Bebauung der angrenzend gelegenen Grundstücke vor. Vielmehr ist es schon allein aufgrund der Eigentumsgarantie aus Artikel 14 GG vorrangig dem Grundstückseigentümer überlassen, ob und wie er sein Grundstück zu bebauen wünscht (BVerfGE 35, 263). Die BewohnerInnen des Quartiers hatten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bereits die Gelegenheit, Anregungen zum Planvorhaben abzugeben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB erhalten die BürgerInnen erneut die Möglichkeit ihre Anregungen mitzuteilen.</p> <p>Die geplante Reihenhausbebauung ist das Resultat aus einer effektiven baulichen Ausnutzung des Grundstücks im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sowie einer Angebotsschaffung zur Deckung des hohen Bedarfs an Eigenheimen mit privaten Gärten im niedrigen Preissegment. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Baustrukturen fungiert das Plangebiet als Übergang zwischen dem Geschosswohnungsbau südlich des Plangebiets und der Einfamilienhausbebauung im Norden. Reihenhäuser haben in der Regel einen geringeren Flächenverbrauch als freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser. Durch die kompakte Bauweise werden außerdem Energiekosten gespart. Die verbleibenden privaten und (halb-)öffentlichen Freiflächen sind vielseitig nutzbar und gestaltbar. Der Bebauungsplan trifft bzgl. der Grünordnung zahlreiche zeichnerische und textliche Festsetzungen, die eine Mindestbegrünung des neuen Quartiers sichern.</p> <p>Der Vorgartenbereich dient zur Begrünung und zur positiven Gestaltung der Eingangssituation des Grundstücks bei gleichzeitiger Vorhaltung vorderseitiger privater Versickerungsflächen. Diese Bereiche sollen als halböffentliche Räume fungieren und zum Straßenraum hin eine offene sowie angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität erzeugen. Zudem werden in diesem Bereich die Vorgartenschränke untergebracht. Ein möglicher Verzicht des Bereichs ist nicht nachvollziehbar.</p>
---	--

<p>Erwägenswert ist, auf (so stark) geneigte Dächer zu verzichten. Für die Niederschlagswasserrückhaltung und das Stadtklima wären flache bzw. flachere Dächer (mit Solarnutzung und Dachbegrünung) deutlich im Vorteil, da zusätzliche Rückstauvolumina auf dem Dach aufgebaut werden können.</p> <p>Die Hausboxen sind grundsätzlich ein guter Ansatz, für Lastenfahrräder, Kinderanhänger und größere Fahrradanzahlen in einer Familie sollten aber wenigstens zwei eigenständige, große Fahrradschuppen für das Quartier angeboten werden.</p> <p>Es fehlen halböffentliche Spielplatzflächen für Kinder sowie für die eingeplanten Bäume ein ausreichender Standraum. Die Baumstandorte sollten wenigstens 30 qm groß sein und es wäre lohnend, sie auch in die Gestaltung von halböffentlichen Grünräumen einzubinden. In neuen Bebauungsplänen sollten sozial wirksame Orte mit prägenden Baumgestalten entstehen. Ein Beispiel dafür entstand z.B. in Meindorf am Lichtweg durch die Einbindung eines solitären Feldbaumes. Bäume sind mehr als Eckenfüller im Entwurf und Schattenspender an PKW-Stellplätzen. Sie stiften Identität.</p> <p>Die Auswahl der Arten in der Pflanzliste 1 ist nicht geeignet, für die Regelung unter 9.1. einen stadtoökologischen Beitrag zu leisten. Außer der Art <i>Carpinus betulus</i> ist keine einzige heimische, sortenfreie Art aufgeführt. Der Bebauungsplanung ist aber gerade der Ort, der dafür sorgen kann, dass klimawirksame Bäume auch einen ausreichenden Standplatz zugebilligt bekommen und von der Niederschlagswasserversickerung, die hier auch vorgeschrieben ist, profitieren können. Der Rückgriff auf schmale Säulenformen oder abgegrenzte Baumschulsorten, die vor allem dem Züchter ein</p>	<p>Die standardisierte Bauweise des Vorhabenträgers mit Satteldächern ermöglicht keine Dachbegrünung. Es ist jedoch vorgesehen, die Nebenanlagen mit einer Dachbegrünung zu versehen. Das einfache Konstruktionsprinzip des Satteldaches birgt viele Vorteile im Vergleich zum Flachdach. Einer der Gründe hierfür ist der simple Aufbau des Dachstuhls. Komplizierte Konstruktionsdetails werden auf diese Weise nicht nötig. Das hat zur Folge, dass ein Satteldach nicht so leicht Schäden aufweist und seltener repariert werden muss, aber auch, dass es in der Errichtung gleich zu Beginn recht günstig ist. Auch diese Kostenersparnis kann an die Bewohner weitergegeben werden, wodurch die Schaffung von bezahlbarem Wohneigentum für Familien ermöglicht wird. Durch die Dachneigung von 35 Grad wird Schnee und Regenwasser schneller abgeleitet und es gibt weit weniger Angriffsfläche am Dach. Das Regenwasser der Dachflächen wird in unterirdischen Kunststoffgolen im Bereich der Gärten versickert. Zusätzlich bietet die Dachneigung die Möglichkeit, das Dachgeschoss als Wohnraum zu nutzen und an der jeweils besser geeigneten Dachhälfte Photovoltaikanlagen zu installieren. Bei flacheren Dächern wird dies schwieriger. Gleichzeitig ist die direkte Umgebung durch Häuser mit Satteldach charakterisiert, wodurch sich die Dachform städtebaulich gut einfügt.</p> <p>Die Fahrräder können in den Vorgartenschränken vor jedem Reihenhaus untergebracht werden. Diese bieten Raum für jeweils bis zu fünf Erwachsenenfahrräder. Ausreichend Platz für ein Lasten- oder Kinderanhänger und weitere Fahrräder ist im Vorgartenschrank ebenfalls vorgesehen. Von zusätzlichen Fahrradstellplätzen soll abgesehen werden, da diese zu einer weiteren Versiegelung des Plangebietes führen würden.</p> <p>Ein zusätzlicher Bedarf für die Errichtung eines Spielplatzes im Plangebiet besteht nicht, da in der näheren Umgebung des Bauvorhabens bereits mehrere größere Spielflächen (Am Engelsgraben, Eibenweg/ Wohnpark, Stralsunder Straße/ Liegnitzstraße) verortet sind. Spielflächen stehen zudem in den Gärten eines jeden Reihenhauses zur Verfügung. Die Kinderspielflächensatzung der Stadt Sankt Augustin greift gem. § 8 Abs. 4 BauO NRW nur für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen. Da es sich hier ausschließlich um Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit und eigenem Garten handelt, ist die Satzung an dieser Stelle nicht anwendbar.</p> <p>Die Stadt Sankt Augustin schreibt für Baumscheiben eine Mindestgröße von 6 m² mit einem durchwurzelbaren Volumen von 12m³ vor. Diese Vorgaben sind ausreichend, um das Wachstum eines Baumes zu ermöglichen. Sie stellen gleichzeitig einen Kompromiss bei allgemeinem Vorrang der Wirtschaftlichkeit aufgrund des hochpreisigen Baulandes dar. Die Baumscheiben im südlichen Stellplatzbereich weisen eine Größe von mindestens 10m² auf. Eine Vergrößerung der Baumscheiben ist nicht möglich, da auf weitere Stellplätze nicht verzichtet werden kann bzw. nicht ausreichend Platz vorhanden ist.</p> <p>In dem Bebauungsplan wird ein weiterer Baumstandort auf einer Gemeinschaftsgrünfläche am Ende der östlichen Stichstraße festgesetzt. Insgesamt werden im Plangebiet nun die Pflanzung von 12 Bäumen sowie umfangreiche Hecken- und Gebüschpflanzungen entsprechend der Pflanzlisten verbindlich vorgeschrieben. Weitere Baumpflanzungen können aus Gründen der Verkehrssicherheit (u.a. Einsehbarkeit der Verkehrsfläche) und aufgrund der Größe der Baumscheibe nicht untergebracht werden.</p>
---	---

	<p>gutes Einkommen verschaffen (und daher auch beworben werden), ist auf dieser Entscheidungsebene u.E. nicht sinnvoll. Kleinformen (Sorten) der Bäume sind nur dann sinnvoll, wenn im Bestand eine Sanierung bestehender, kaum geeigneter, kleiner Baumstandorte zu Gunsten einer besseren Lösung mit leistungsstarken, klimawirksamen, heimischen Bäumen ausgeschlossen ist. Die Verwendung heimischer und nicht sortengebundener Arten ist wichtig, damit das Stadtgrün auch tierökologisch wirksam werden kann und das Insektensterben nicht auch noch durch die Verwendung „urbanen“ Grüns zusätzlich beeinträchtigt wird. Sorten selbst heimischer Arten haben den Nachteil geringer genetischer Varianz, so dass sie z.B. im Bestand kompakte, kürzere Gesamtblühphasen haben, was z.B. nachteilig für die Insekten oder bei der Abwehr von Baumkrankheiten ist.</p> <p>Für die Regelung unter 9.2 sollte eine eigenständige Liste aufgebaut werden, die vor allem auch Obstgehölze (Hochstämme) und Beerensträucher zulässt und auf Exoten (Staphylea und Deutzia) sowie die extrem giftigen Pfaffenhütchen (Euonymus) verzichtet.</p> <p>Die Liste 2 der Strauchgehölze enthält eine nicht auf den Standort hin ausgesuchte Zusammensetzung mit Arten extrem feuchter, normaler und extrem trockener Standorte.</p> <p>Die Arten Staphylea und Deutzia sind nicht heimisch und sollten gestrichen werden. Da der städtebauliche Entwurf nahezu ausschließlich Platz für Schnitthecken lässt, fällt auf, dass die Liste 2 hier keine Kennzeichnung vornimmt. Für die Regelung unter 9.3. sollten daher geeignete Schnittheckenarten besonders benannt und hervorgehoben werden: Acer campestre, Carpinus betulus, Cornus mas, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare. Die Empfehlung zur Pflanzgröße und Ballenware wird grundsätzlich nachvollzogen, sollte bei Schnitthecken aber modifiziert werden. Hier erscheint eine Pflanzung wurzelnackter Ware ebenfalls ohne Wirkverlust sinnvoll, ggf. sogar förderlich. Die Regelung unter 2.3. sollte auch Gabionenzäune und Plastikzaunmatten unterbinden und auch für die „Gärten“ gelten.</p> <p>Vorgaben zur Fassadenbegrünung wären ebenfalls wünschenswert, um die geringe Baumzahl im Gebiet im Abgleich zur Baumasse mit Blick auf das Stadtklima aufzufangen. Ebenfalls wären Vorgaben zur Wegebefestigung diesbezüglich erstrebenswert (Drainagepflaster, Rasenfugen, Schotterparkflächen, wassergebundene Decke u.ä.). Vorgaben zum Lichtkonzept werden mit Blick auf den Insektenschutz ebenfalls empfohlen.</p>	<p>Bei ausreichend großem Wurzelraum und optimaler Wasserversorgung bieten auch nicht heimische Arten gleiche Schattierungs- und Verdunstungsleistungen wie einheimische Baumarten. Der Nutzen für die Insektenwelt ist bei nicht heimischen Arten sicher eingeschränkt, dennoch haben auch diese Arten einen Wert für die Insektenwelt. Eine Diversifizierung des Baumbestandes innerhalb des Stadtgebietes ist unbedingt erforderlich, um Verluste beispielsweise, bei neu auftretenden Krankheiten zu begrenzen. Da die Anzahl der für Extremstandorte geeigneten einheimischen Arten gering ist, ist die Verwendung nicht heimischer Arten unvermeidbar. Der Verzicht auf invasive / potentiell invasive Arten ist jedoch sinnvoll.</p> <p>Die Pflanzliste 1 und 2 wurden den Anmerkungen entsprechend überarbeitet. U.a. wurden die Arten Staphylea und Deutzia gestrichen und den Pflanzlisten weitere heimische Arten beigefügt.</p> <p>Die Grünordnerischen Festsetzungen wurden um eine Artenliste für Schnitthecken mit den vorgeschlagenen Arten ergänzt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird die Errichtung von Gabionenzäune und Plastikzaunmatten mittels einer örtlichen Bauvorschrift ausgeschlossen.</p> <p>Die geplanten Reihenhäuser verfügen aufgrund der Fenster sowie der Eingänge nur über einen geringen Anteil begrünbarer Fassadenflächen. Begrünungen könnten hier kein ausreichendes Volumen erreichen, um tatsächlich mikroklimatisch wirksam zu werden. Zudem wäre ein dauerhafter Erhalt der Fassadenbegrünung auf den privaten Flächen durch den hohen Pflegeaufwand nicht gesichert. Aus diesen Gründen wird eine Fassadenbegrünung an den Gebäuden nicht weiterverfolgt. Eine Fassadenbegrünung der Technikzentrale kommt aufgrund der Eingangstüren und der Lüftungsrohre an der Längsseite nicht in Frage. Die westliche Fassadenfläche befindet sich zudem im Privatbesitz des angrenzenden Reihenseigentümers, folglich wäre ein Erhalt nicht gesichert. Als alternative Begrünungsmöglichkeit wird die Pflanzung von Sträuchern in dem Grünbeet vor der Technikzentrale festgesetzt. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich aufgrund eines entstehenden Konflikts zwischen Wurzelwerk und Leitungen nicht umzusetzen.</p> <p>Die versickerungsfähige Ausgestaltung der Stellplätze wäre wünschenswert, ist aber aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone IIIb nicht zulässig.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden Hinweise zur insektenfreundlichen Beleuchtung aufgenommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird wie beschrieben gefolgt bzw. nicht gefolgt.</p>	
<p>B. 4</p>		

Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
B. 4.1	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan 606/1, 3. Änderung, „Am Pleiser Acker“</p> <p>Niederschrift im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sankt Augustin, den 22.03.22</p> <p>Anfrage zur Erweiterung des Geltungsbereichs der o.g. Bebauungsplanänderung für die Flurstücke 2226, 2224. Die Festsetzungen sollen den bestehenden Festsetzungen für die umliegenden Flurstücke 1496, 2229 und 2230 entsprechend angepasst werden.</p> <p>An der rückwertigen Seite der Mauer hinter dem Abfallsammelplatz ist eine elektrische technische Anlage angebracht, die im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten bleiben soll.</p>	<p>Etwaige planungsrechtliche Anpassungen für das betreffende Grundstück stehen in keinem direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben der Deutschen Reihenhaus. Die Erweiterung des Geltungsbereichs und eine Einbeziehung des Grundstückes in das laufende Bauleitplanverfahren sind daher aus städtebaulichen Gründen als nicht sinnvoll einzustufen. Ferner würde dies zu einer Verzögerung des laufenden Verfahrens führen. Für das betreffende Grundstück besteht aus Sicht der Verwaltung kein akuter Handlungsbedarf, da es aktuell durch eine Einfamilienhausbebauung wohnlich genutzt wird und es sich hier um keinen städtebaulichen Missstand handelt. Ein akuter Sanierungsbedarf der Bausubstanz ist nicht zu erkennen. Dem Grundstückseigentümer steht es frei, einen gesonderten Antrag für eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 606/1 „Pleiser Acker“, sein Grundstück betreffend, bei der Stadt zur Prüfung einzureichen.</p> <p>Eine Abstimmung zwischen Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer bzgl. des Erhalts der elektrisch technischen Anlage ist bereits erfolgt. Die Angelegenheit ist kein Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
B 4.2	<p>In der vorbezeichneten Angelegenheit nehme ich zunächst Bezug auf das mit Ihnen, sehr geehrte Herren Knipp und Otsizka, am vergangenen Dienstag geführte Gespräch. Ich darf mich auch im Namen meiner Mandantschaft dafür bedanken, dass im Rahmen einer Zoom-Konferenz kurzfristig die Möglichkeit bestand, sich zu den Positionen in der Sache auszutauschen.</p> <p>Der guten Ordnung halber zeige ich unter Beifügung einer Kopie der auf mich lautenden Vollmacht nochmals an, dass mich Herr X, Mülldorfer Straße X, 53757 Sankt Augustin gebeten hat, ihn zu beraten und insbesondere während der Offenlegungsfrist betreffend die 3. Änderung des Bebauungsplans 606/1 diese Stellungnahme mit Darstellung der Position meiner Mandantschaft einzureichen.</p> <p>Wie bekannt ist, ist mein Mandant Eigentümer des Grundstück Mülldorfer Straße X Das ca. 2.000 qm große Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, das ursprünglich aus dem Jahre 1954 stammt und eine entsprechende Bausubstanz aufweist. Rechts und links befinden sich jeweils dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Gegenstand der oben genannten Änderung des Bebauungsplans ist eine geplante Veränderung der baulichen Situation in einem Bereich der hinter dem Grundstück meines Mandanten liegt.</p> <p>Meine Mandantschaft nimmt zunächst die Wünsche des Vorhabenträgers hinsichtlich der beabsichtigten 3. Änderung des bestehenden Bebauungsplans 606/1 mit Interesse und Verständnis zur</p>	Kenntnisnahme.

<p>Kennntnis. Es erscheint aus Sicht meiner Mandantschaft durchaus sinnvoll, unter städteplanerischen Gesichtspunkten die vorgesehene Bebauung umzusetzen, da dadurch hochwertiger und unter energetischen Gesichtspunkten zeitgemäßer Wohnraum geschaffen werden soll.</p> <p>Problematisch ist jedoch aus Sicht meiner Mandantschaft, dass das derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück meiner Mandantschaft bei Umsetzung der aktuellen Planungen quasi vollständig von einer Bebauung "umzingelt" ist, die andere bauliche Kennwerte ausweist als das eigene Grundstück. Von dem verfahrensgegenständlichen Bereich, der eine recht dichte Bebauung aufweist, würden Einflüsse auf das Grundstück meiner Mandantschaft ausgehen, die störende Wirkungen entfalten können. Dies betrifft insbesondere die von der Erschließungsstraße, die an dem Grundstück meiner Mandantschaft entlangläuft, ausgehenden Störungen. Bauliche Maßnahmen, die zu erwartenden Störungen beeinflussen könnten, sind bislang nicht vorgesehen. Die Wirksamkeit darf aber auch bezweifelt werden.</p> <p>Wenn nach diesen Ausführungen der Eindruck entstehen sollte, dass sich meine Mandantschaft aus den genannten Gründen, die auch weiter ausgeführt werden können, gegen das geplante Bauvorhaben und damit die Änderung des Bebauungsplans wendet, ist dies falsch, im Gegenteil. Meine Mandantschaft sieht die planerischen Vorteile einer Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und eine zeitgemäße Aufwertung des Areals. Zudem sieht meine Mandantschaft für das eigene Grundstück die Notwendigkeit, Anpassungen vorzunehmen, denn in naher Zukunft werden öffentlich-rechtliche Vorgaben dazu führen, dass das aus dem Jahre 1954 stammende Gebäude meiner Mandantschaft in vielfacher Hinsicht saniert werden muss. Dabei kann es bereits jetzt als sicher gelten, dass die notwendigen und/oder zweckmäßigen Maßnahmen dazu führen werden, dass die vorhandene Bausubstanz vollständig zu ersetzen ist. Dazu ist meine Mandantschaft auch grundsätzlich bereit.</p> <p>Für wenig sinnvoll erachtet wird jedoch, auf dem eigenen Grundstück wieder ein Einfamilienhaus zu errichten. Die zukünftige Bebauung sollte sich an der Nachbarschaft orientieren, wobei die benachbarten dreigeschossigen Häuser an der Mülldorfer Straße höchst wahrscheinlich den richtigen Maßstab aufzeigen. Planungsrechtlich besteht die Möglichkeit derzeit jedoch nicht.</p> <p>Es liegt somit zunächst im eigenen Interesse meiner Mandantschaft, aus Sicht meiner Mandantschaft aber auch im öffentlichen Interesse, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass demnächst auf dem Grundstück meiner Mandantschaft ein Gebäude stehen kann, welches in die Nachbarschaft und in die Zeit passt. Planungsrechtlich ist dies derzeit nicht zulässig.</p> <p>Die Erfahrung zeigt, dass es mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist, zu einem späteren Zeitpunkt eine Änderung des Bebauungsplans für ein einzelnes Grundstück und somit die notwendigen Voraussetzungen für eine sinnvolle Bebauung zu schaffen. Es wird nicht verkannt, dass es hierfür tragende Gründe gibt, die mit den Ressourcen der Verwaltung zusammenhängen. Unabhängig von der Ursache würde die unveränderte Situation aber mit erheblicher Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass das Grundstück meiner Mandantschaft dauerhaft oder zumindest für einen längeren Zeitraum nicht vernünftig entwickelt werden kann, was nicht nur meine Mandantschaft träfe, sondern auch öffentlichen Interessen zuwiderlaufen dürfte.</p> <p>Von daher wird beantragt,</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass die geplante Wohngebietsentwicklung mit 25 Einfamilienhäusern lediglich ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm der geplanten Erschließungsstraße ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Eine Sanierung bzw. Modernisierung des Bestandsgebäudes ist im Rahmen der jetzigen Festsetzung des Bebauungsplans möglich und wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt.</p>
---	--

<p>das Grundstück meiner Mandantschaft in die 3. Änderung des Bebauungsplans einzubeziehen.</p> <p>Sollte seitens der Stadt die grundsätzliche Bereitschaft für entsprechende Überlegungen signalisiert werden, würde meine Mandantschaft die eigenen planerischen Vorstellungen planerisch konkretisieren, formulieren und übermitteln lassen. Im Sinne aller Beteiligten könnte damit ein schlüssiges Gesamtkonzept unter Einbeziehung des Grundstückes meiner Mandantschaft entstehen.</p> <p>Sollte sich keine entsprechende Perspektive abzeichnen, bliebe es leider dabei, dass meine Mandantschaft im Sinne eines Plans B das Ziel verfolgen müsste, Beeinträchtigungen des eigenen Grundstückes durch das neue Bauvorhaben zu reduzieren. Es ist daher vorsorglich darauf hinzuweisen, dass aufgrund der hohen Verdichtung erhebliche negative Auswirkungen auf das nur mit einem Einfamilienhaus bebaute und dann auch später nur mit einem Einfamilienhaus zu bebauende Grundstück meiner Mandantschaft ausgingen, wobei sich die Beeinträchtigungen sowohl auf die Nutzung als auch auf den finanziellen Wert des Grundstückes beziehen. Da es jedoch mit dem Vorschlag meiner Mandantschaft eine andere sachgerechte Lösung der evidenten Konfliktsituation gibt, die im Rahmen dieses Schreibens aufgezeigt wurde, wären die genannten Beeinträchtigungen für meine Mandantschaft unzumutbar und damit nicht hinzunehmen. Meine Mandantschaft müsste dann ihre Interessen gegebenenfalls in geeigneter Weise rechtlich weiterverfolgen.</p> <p>Die Eingabe meiner Mandantschaft im Beteiligungsverfahren ist zusammenfassend dahingehend zu verstehen, dass im Zuge des jetzigen Verfahrens für meine Mandantschaft eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit des eigenen Grundstückes geschaffen werden sollte. Eine Betrachtung, die sich isoliert auf den Bereich des Vorhabens beschränkt, wird den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Planung aus Sicht meiner Mandantschaft nicht gerecht. Alternativ, aber deutlich an zweiter Stelle, müssten im laufenden Verfahren die Interessen meiner Mandantschaft in der Weise berücksichtigt werden, dass das geplante Bauvorhaben entweder überhaupt nicht durchgeführt wird oder aber eine signifikante Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten erfolgt, damit sich die Beeinträchtigungen für meine Mandantschaft in den hinnehmbaren Grenzen halten. Hinzukommen müssten bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Schalleinwirkungen.</p> <p>Meine Mandantschaft ist jederzeit zu einem klärenden Gespräch bereit.</p>	<p>Etwaige planungsrechtliche Anpassungen für das betreffende Grundstück stehen in keinem direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben der Deutschen Reihenhaus. Die Erweiterung des Geltungsbereichs und eine Einbeziehung des Grundstückes in das laufende Bauleitplanverfahren sind daher aus städtebaulichen Gründen als nicht sinnvoll einzustufen. Ferner würde dies zu einer Verzögerung des laufenden Verfahrens führen. Für das betreffende Grundstück besteht aus Sicht der Verwaltung kein akuter Handlungsbedarf, da es aktuell durch eine Einfamilienhausbebauung wohnlich genutzt wird und es sich hier um keinen städtebaulichen Missstand handelt. Ein akuter Sanierungsbedarf der Bausubstanz ist nicht zu erkennen. Dem Grundstückseigentümer steht es frei, einen gesonderten Antrag für eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 606/1 „Pleiser Acker“, sein Grundstück betreffend, bei der Stadt zur Prüfung einzureichen.</p> <p>Eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets wird bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan ermöglicht. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans lediglich geringfügig erhöht, hält jedoch die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet ein (GRZ) bzw. unterschreitet diese (GFZ). Die geringfügige Erhöhung der GRZ dient der sachgerechten Nachverdichtung dieses innerstädtischen Bereichs in unbedeutender Größenordnung und trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung bei gleichzeitiger Schaffung bezahlbaren Wohneigentums für Familien.</p> <p>Die nähere Umgebung des Plangebietes wird bereits weitestgehend durch Wohnbebauung bestimmt und charakterisiert sich in ihrer bautypologischen Ausformulierung und Architektursprache als heterogen. Neben freistehenden, maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern nördlich und östlich des Plangebietes sind auch bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser im Süden vorhanden. Eine zweigeschossige Reihenhausbebauung, wie sie mit der Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich ermöglicht werden soll, fügt sich also in die Umgebungsbebauung ein. Eine unzumutbare Beeinträchtigung für das in Rede stehende Nachbargrundstück ist somit nicht zu erkennen. Grundsätzlich sind behauptete Verkehrswertminderungen von Grundstücken in der Abwägung nur beachtlich, wenn sie von Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar betroffen sind. Nur mittelbare Auswirkungen stellen grundsätzlich keinen beachtlichen Abwägungsbelang dar (vgl. z.B. VGH München, Urt. V. 16.7.2019 -9 N 17.2391-). Es ist auch nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Wertminderung der Grundstücke außerhalb des Plangebiets führen wird. Generell besteht kein grundsätzlicher Rechtsanspruch darauf, dass das natürliche und gebaute Umfeld eines Grundstückes dauerhaft in dem gleichen Zustand verbleibt, der zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung dieses Grundstückes vorzufinden war. Das natürliche und gebaute Umfeld ist i.d.R. einer stetigen Entwicklung unterworfen, die auch eine Veränderung mit sich führen kann.</p> <p>Da die derzeit ausgeübten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet aufgegeben werden und stattdessen eine Wohnbebauung errichtet wird, ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Schalleinwirkungen für die bestehende Umgebungsbebauung zu erwarten ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
---	--