STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle/Aktenzeichen: Planung

Sitzungsvorlage

Datum: 09. Januar 2002
Drucksache Nr.: **02/13**
öffentlich

Beratungsfolge:	Planungs- und Verkehrsausschuss	Sitzungstermin:	29.01.02
	Rat		20.03.02

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 223/1 „Richthofenstraße“ in Sankt Augustin-Hangelar nördlich der Stadtbahnlinie 66, zwischen Richthofen- und Udetstraße;

1. Beschluss über die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen
2. Beschluss über eine Änderung des Entwurfes nach der Auslegung
3. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

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

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 223/1 „Richthofenstraße“ vorgebrachten Anregungen nach eingehender Prüfung entsprechend den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Punkten in der Planung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.

2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 223/1 „Richthofenstraße“ (Festsetzung des an der östlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Fuß- und Radweges durchgehend in einer Breite von 3 m) nach der Auslegung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

3. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Bebauungsplan Nr. 223/1 „Richthofenstraße“ für den Bereich in Sankt Augustin-Hangelar, nördlich der Stadtbahnlinie 66, zwischen Richthofenstraße und Udetstraße, Gemarkung Hangelar, Flur 8 und 9, aufgrund der §§ 7 und 41 GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245), sowie des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des

Gesetzes zur Umsetzung UVP – Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), einschließlich der, aufgrund des § 86 Abs. 4 BauO NW in der Fassung vom 01.04.2000, zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 256 und S. 439), aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung hierzu.
Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind im Geltungsbereichsplan vom 08.08.2001 dargestellt. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 223/1 erfolgte vom 02.11.2001 bis zum 03.12.2001 einschließlich. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2001 von der Auslegung unterrichtet.

Bezirksregierung Köln:
Es wird auf das Schreiben vom 21.06.2001 an den Grundstückseigentümer hingewiesen. In diesem Schreiben, das der Verwaltung ebenfalls vorliegt, macht die Bezirksregierung Köln, Kampfmittelräumdienst darauf aufmerksam, dass nach Auswertung von Luftbilder Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern bestehen. Eine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit ist daher zur Zeit nicht möglich. Zur Erstellung einer konkreten Gefahrenanalyse und zur Abgrenzung eventuell erforderlicher Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind Testdetektionen notwendig. Diese werden im Rahmen der Vorbereitung der Baumaßnahmen durchgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:
In Abstimmung mit der Bezirksregierung wird die weitere Behandlung dieses Themas im Rahmen der Freimachung der Grundstücksflächen erfolgen. Kosten entstehen der Stadt Sankt Augustin hieraus nicht. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezirksregierung Düsseldorf:
Mit Schreiben vom 3.12.01 macht die Bezirksregierung Düsseldorf darauf aufmerksam, dass das Plangebiet im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Bonn – Hangelar liegt. Gemäß §§ 12, 17 Luftverkehrsgesetz bedarf die Erteilung einer Baugenehmigung der luftrechtlichen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde.
Sofern für Bauvorhaben keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung vor Baubeginn vom Bauherrn einzuholen. Dazu sei im Bebauungsplan zeichnerisch die mögliche Betroffenheit innerhalb des darzustellenden Bauschutzbereiches auszuweisen. Ferner sei sicherzustellen, dass alle in Betracht kommenden Bauherren von der Verpflichtung, sich erforderlichenfalls die luftrechtliche Genehmigung einzuholen, Kenntnis erhalten.
Weiter wird darauf aufmerksam gemacht, dass es durch den Luftverkehr des Verkehrslandeplatzes Bonn – Hangelar zu einer erhöhten Lärmbelastung kommen kann.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:
Die Bezirksregierung Düsseldorf wird im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Ein Hinweis auf den nahegelegenen Verkehrslandeplatz und die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetztes wurden in die Planzeichnung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Es ist hierdurch eine Informationsmöglichkeit für alle Bauherren/ Interessenten gegeben.

Rhein-Sieg-Kreis:
Mit Scheiben vom 22.11.01 macht die Kreisverwaltung auf folgende Fachaspekte aufmerksam:

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Meindorf. Für die Errichtung von Straßen, Wegen und von Rohrleitungsanlagen (Kanäle) ist gemäß Wasserschutzzonenverordnung ein Antrag auf Genehmigung vor Baubeginn zu stellen.
- Der Standort Winkler + Dünnebier wird im Altlastenkataster unter der Nummer 5208/ 1050 geführt. Die umweltgeologischen Informationen, die zu diesem Standort vorliegen, sind in der zeichnerischen Darstellung als auch in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt worden. Aufgrund der Altlastensituation sind bei der Durchführung von Erdarbeiten besondere Sorgfalts- und Vorsorgepflichten zu beachten. Folgende Hinweise sollten daher im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.
  1. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft zu beteiligen.
  2. Auf dem Gelände befinden sich in unterschiedlicher Mächtigkeit künstliche Auffüllungsmaterialien. Dieses Material kann nicht uneingeschränkt im Bereich von Grünflächen verwendet werden.
     Im Bereich von Grünflächen (übererdeter Tiefgaragenbereich und Vorgartenbereich) ist der Einbau von unbelastetem, kulturfähigen Boden (Mutterboden) vorzunehmen. Die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2, Absatz 4.1 BBodSchG sind einzuhalten. Dies ist durch Vorlage einer entsprechenden Analyse (Probenahme durch einen Sachverständigen, Analytik gemäß BBodSchV, Anhang 1) vor Bauendabnahme nachzuweisen. Weitere Einzelheiten sind im konkreten Einzelfall mit dem Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft abzuklären.
  3. Die beim Bau anfallenden Aushubmassen sind fachgerecht zu entsorgen. Hierzu ist das Aushubmaterial entsprechend zu beproben und einem Verwertungs- bzw. Beseitigungsweg entsprechend zuzuordnen (Probenahme durch einen sachverständigen Gutachter).

- Es ist vorgesehen den Hauptanteil des anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Ein geringer Teil des anfallenden Niederschlagswassers soll über Mulden-Rigolen in das Grundwasser eingeleitet werden. Dagegen bestehen unter dem Gesichtspunkt der Altlastenproblematik keine Bedenken. Zu der geplanten Regenwasserversickerung kann aber erst nach Vorlage eines hydrogeologischen Gutachtens eine konkrete Stellungnahme abgegeben werden.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

<u>Wasserschutzgebiet</u>
Es wurde ein Hinweis auf die bestehende Wasserschutzgebietsverordnung bereits in den Bebauungsplanentwurf, der öffentlich ausgelegen hat, aufgenommen.

<u>Altlastenfläche</u>
Die Punkte 1 bis 3 werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Regelungen hierzu im Bebauungsplan erfolgen nicht.

Niederschlagswasser
Das Plangebiet liegt innerhalb eines genehmigten Kanalnetzentwurfes. Die Niederschlagswasser werden daher, auch aufgrund der bestehenden Bodenbelastungen auf den Flächen der ehemaligen Betriebsgeländes in den Kanal eingeleitet (s. a. Stellungnahme STUA). Die Begründung zum Bebauungsplan wird in diesem Punkt angepasst.

Staatliches Umweltamt – STUA Köln:
Mit Schreiben vom 06.11.2001 macht das STUA Köln auf folgendes aufmerksam:
Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers (z.B. mittels Mulden/Rigolen) ist wegen der hier vorhandenen Altlast unbedingt auszuschließen. Im übrigen ist der Verbleib des Niederschlagswassers (Einleitung in das Misch- oder Trennsystem?) unklar bzw. es liegt kein Nachweis über die schadlose Beseitigung vor.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:
Die Schmutz- und Niederschlagswassermengen werden in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Die Unklarheit im vorliegenden Fall ist dadurch entstanden, dass das Abwassersystem in der Begründung irrtümlicherweise als Trennsystem bezeichnet wurde. Die Begründung wurde in diesem Punkt korrigiert.

Wahnbachtalsperrenverband WTV:
Mit Schreiben vom 07.11.2001 macht der Wahnbachtalsperrenverband auf Folgendes aufmerksam:

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Grundwassergewinnungsanlage an der Unteren Sieg innerhalb der Wasserschutzzone III B. Die Bestimmungen der am 1. Juni 1985 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung sind daher zu beachten. Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbandes sind nicht berührt. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planung, wenn u. a. folgende Voraussetzungen berücksichtigt werden:

1. Sämtliche Abwasser werden einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt.
2. Niederschlagswässer werden entweder ebenfalls einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt oder über eine mindestens 30 cm bewachsene und belebte Bodenzone versickert.
3. In den Antragsunterlagen wird darauf hingewiesen, dass das Abwassersystem als Trennsystem ausgebildet ist. Es gibt allerdings keine Hinweise dazu, wohin der Regenwasserkanal entwässert. Dies ist aber unbedingt im Hinblick auf den Gewässerschutz zu berücksichtigen.
4. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass ein Teil des Niederschlagswassers durch Mulden-Rigolen-Systeme auf den Grundstücksflächen beseitigt werden soll. Dabei ist in jedem Fall die Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene und belebte Bodenzone durchzuführen. Eine Beseitigung über Rigolensysteme, die unmittelbar die Grundwasserleitern entwässern, ist nicht zulässig.
5. Die Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises bestätigt, dass weitere Gefährdungsabschätzungen und Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf den Altstandort Nr. 5208/1050 nicht erforderlich sind.
6. Im Hinblick auf die geplante Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind ausreichend Schutzmaßnahmen für die Lagerung, das Umfüllen sowie die Nutzung in Arbeitsprozessen von wassergefährdenden Stoffen zu treffen.

7. Das geplante Recycling des beim Abriss der vorhandenen Gebäude anfallenden Baumaterials vor Ort ist nur zulässig, wenn keine wassergefährdenden Stoffe verwendet oder freigesetzt werden und das Recyceln sowie die Lagerung nur auf wasserundurchlässig befestigten und eingefassten Flächen erfolgt.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1
Das Schmutzwasser wird der Kanalisation zugeführt

Zu 2
Niederschlagswasser wird ebenfalls der Kanalisation zugeführt

Zu 3
Diese Anmerkung beruht auf der irrtümlichen Darstellung des Kanalsystems in der Begründung als Trennsystem. Die vorhandene Entwässerung wird jedoch im Mischsystem durchgeführt, so dass die Abführung des Regenwassers eindeutig ist. Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.

Zu 4
Versickerungsanlagen werden nicht hergestellt.

Zu 5
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6
Diese Schutzbestimmungen ergehen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem STUA und sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Darüber hinaus sind solche Gewerbebetriebe weder geplant noch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Zu 7
Dieser Hinweis betrifft ebenfalls Regelungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

RWE Net:
Mit Schreiben vom 29.11.2001 teilt die RWE Net Folgendes mit:

Die Ausweisung einer Versorgungsfläche im Bebauungsplan wird begrüßt.
Weiterhin wird darauf hinweisen, dass im Plangebiet Versorgungsanlagen vom Eingabensteller betrieben werden. Diese sind über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.
Wenn die Kostenfrage auch nicht Gegenstand des Verfahrens ist, wird dennoch darauf hingewiesen, dass eine Verlagerung dieser Anlagen zu Lasten des Veranlassers gehen.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Kostenübernahme bei einer Verlegung der RWE – Leitungen betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben, hierin jedoch keine Anregungen vorgebracht:

- Landesbetrieb Straßenbau
- PLE DOC
- Bezirksregierung Arnsberg (Abt. 8 Bergbau und Energie)
- Amt für Agrarordnung

Von Bürgern wurden keine Anregungen abgegeben.

Während der Auslegung des Planes fiel auf, dass für den geplanten Fuß- und Radweg an der östlichen Geltungsbereichsgrenze das vorhandene Flurstück des Teichgrabens als Verkehrsfläche festgesetzt wurde. Dieses Flurstück bewegt sich jedoch in einer Breite von 2,0 und 4,5 m. Für den Weg ist aber eine durchgehende Breite von 3,0 m erforderlich. Hierdurch wird die Änderung des vorliegenden Entwurfes nach der Auslegung erforderlich. Da diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Betroffen von dieser Änderung ist nur der Grundstückseigentümer sowie die Stadt Sankt Augustin. Der Grundstückseigentümer hat der beabsichtigen Änderung zugestimmt, so dass sie beschlossen werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorliegenden geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 223/1 „Richthofenstraße“ als Satzung zu beschließen.

Klaus Schumacher
Bürgermeister

Die Maßnahme

[ ] hat finanzielle Auswirkungen
[x] hat keine finanziellen Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf DM.

[ ] Sie stehen im [ ] Verw. Haushalt [ ] Vermög. Haushalt unter der Haushaltsstelle zur Verfügung.

[ ] Der Haushaltsansatz reicht nicht aus. Die Bewilligung über- oder außerplanmäßiger Ausgaben ist erforderlich.
Für die Finanzierung wurden bereits veranschlagt DM, insgesamt sind DM bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr DM.