

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6/10 / Fachbereich 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 12.11.2007

Drucksache Nr.: **07/0434**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	11.12.2007	öffentlich / Entscheidung
Rat	12.12.2007	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr.: 406/5 "Friedrich-Gauß-Straße" für den Bereich der Gemarkung Obermenden, Flur 1 und 8, südlich der Einsteinstraße und westlich der Friedrich-Gauß-Straße, 1. Beratung und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen TRäger öffentlicher Belange, 2. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen, 3. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

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

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Bericht sowie den Verfahrensvorschlag der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an dem Bebauungsverfahren.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die während der Auslegung des Bebauungsplanes vorgebrachten Stellungnahmen nach eingehender Prüfung, entsprechend den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Punkten, zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
3. Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der derzeit geltenden Fassung und des § 10 Baugesetzbuch in der derzeit geltenden Fassung beschließt der Rat der Stadt Sankt Augustin den Bebauungsplan Nr. 406/5 „Friedrich-Gauß-Straße“ für den Bereich der Gemarkung Obermenden, Flur 1 und 8, südlich der Einsteinstraße und westlich der Friedrich-Gauß-Straße als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Bezug nehmend auf das Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 14.02.2007 (10 D 31/04.NE) ist es erforderlich, dass der Rat im Rahmen des Satzungsbeschlusses über alle im Laufe des Bebauungsplanverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen, einschließlich der aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren, zusammenhängend und abschließend entscheidet.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird zum jetzt anstehenden Verfahrensschritt noch einmal der Bericht der Verwaltung über das frühzeitige Beteiligungsverfahren und der Verfahrensvorschlag zur Abstimmung vorgelegt.

1. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Bebauungsplanverfahren Nr. 406/5 „Friedrich-Gauß-Straße“ fand parallel zum Beteiligungsverfahren zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin in der Zeit vom 24.05.07 bis 12.06.07 (einschließlich) statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.05.07 um Stellungnahme zu den beiden Verfahren gebeten.

A. Beteiligung der Nachbargemeinden

A.1 Stadt Troisdorf

Die Stadt Troisdorf verweist neben Ihrem Schreiben vom 24.05.07 zum vorliegenden Verfahrensschritt auf zwei zurückliegende Schreiben vom 29.03.06 und 29.06.06, die ebenfalls im Rahmen der Abwägung behandelt werden:

Schreiben vom 29.03.06

- a) Es wird die Auffassung vertreten, dass der Betrieb Torino in Troisdorf entgegen der Einschätzung der Verträglichkeitsanalyse des Büros BBE aus Köln in einem zentralen Versorgungsbereich liegt.
- b) Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen, da in der Verträglichkeitsanalyse nur geringe Auswirkungen auf die Stadt Troisdorf prognostiziert werden.
- c) Es wird bedauert, dass keine Verlagerung des Betriebes in eine zentrale Lage der Stadt Sankt Augustin (z. B. Zentrum) erfolgt.
- d) Es wird die Gefahr gesehen, dass sich die Attraktivität des Gewerbegebietes Einsteinstraße für den Einzelhandel weiter erhöht und der Standort auch für andere Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten noch attraktiver wird.

Schreiben vom 29.06.06

- e) Es wird angeregt, zur regelmäßigen Kontrolle der Verkaufsfläche eine Bedingung in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Schreiben vom 24.05.07

- f) Es besteht die Sorge, dass sich der Bereich Einsteinstraße/ Marie- Curie- Straße immer mehr in Richtung Einzelhandel z.T. mit zentrenrelevanten Sortimenten entwickelt und damit Auswirkungen auf zentrale Bereiche der Stadt Troisdorf befürchten lassen.
- g) Die Stadt Troisdorf geht davon aus, dass das Fahrradsortiment mit seinen Nebensortimenten gemäß Einzelhandelserlass den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen ist.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Auf Seite 17 des Gutachtens von BBE ist festgestellt worden, dass der o.g. Betrieb außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches etwa 250 Meter von der Fußgängerzone Troisdorfs entfernt liegt. Dieser Umstand ist insgesamt aber nicht von Relevanz, da das o.g. Gutachten generell feststellt, dass die Auswirkungen auf die Stadt Troisdorf nicht erheblich sind.

Zu b) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu c) Die Firma Zweirad Feld ist bereits seit Jahren am Standort Einsteinstraße ansässig und wurde bereits aus dem Ortsteil Hangelar der Stadt Sankt Augustin dorthin verlagert. Die Firma Feld hat erhebliche Anstrengungen zur Marktablierung und demnach entsprechende Investitionen in das Betriebsgebäude und -gelände am Standort Einsteinstraße unternommen. Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht realistisch, den etablierten Standort in Frage zu stellen.

Zu d) Die Stadt Sankt Augustin wird zukünftige Einzelvorhaben im Bereich Einsteinstraße im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes beurteilen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 406/ 3 bleibt bzgl. der Festsetzungen zum Einzelhandel weiterhin gültig.

Zu e) Eine entsprechende Regelung wird im städtebaulichen Vertrag in Ergänzung zum vorliegenden Bebauungsplan getroffen.

Zu f) siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt d)

Zu g) Auf Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme zur Zentrenrelevanz des Sortimentes Fahrräder und Fahrradzubehör hat der Rat der Stadt Sankt Augustin am 13.10.2004 durch einen Grundsatzbeschluss festgestellt, dass die benannten Sortimente in Sankt Augustin keine Zentrenrelevanz nach Einzelhandelserlass haben. Dadurch waren die Voraussetzungen gegeben, das regionale Mediationsverfahren durchzuführen.

Beschlussvorschläge:

- Der Anregung a) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.
- Die Anregung b) wird zur Kenntnis genommen.
- Der Anregung c) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.
- Der Anregung d) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.
- Der Anregung e) wird laut Stellungnahme der Verwaltung erfolgt.

- Der Anregung f) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.
- Der Anregung g) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

B. Bürgerbeteiligung

Während der frühzeitigen Beteiligung sind keine Anregungen von Bürgern eingegangen oder zur Niederschrift aufgenommen worden.

C. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

C.1 Landwirtschaftskammer mit Schreiben vom 23.05.07

- a) Der Flächenverbrauch führt zu einem deutlichen Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen eines betroffenen Landwirtes.
- b) Bei der Bepflanzung der Randflächen soll darauf geachtet werden, dass die verbleibenden, landwirtschaftlichen Flächen nicht zu stark durch Schattenwurf und Laubfall beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die durch den vorliegenden Bebauungsplan betroffene Fläche generell für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Demnach war die bauliche Entwicklungsabsicht bereits seit langer Zeit bekannt. Die grundsätzliche planerische Entscheidung ist daher bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens getroffen worden. Die Flächen stellen insgesamt eine der wenigen im Stadtgebiet noch vorhandenen Gewerbe- Ergänzungsf lächen dar.

Zu b) Die randliche Eingrünung soll in Anlehnung an den bereits existierenden Gehölzbestand westlich des eigentlichen Firmengeländes erfolgen. Er besteht aus Sträuchern und kleinkronigen Bäumen. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass der Schattenwurf -zumal aus östlicher Richtung- nicht übermäßig störend wirken wird. Zudem wird das geplante Gebäude die bestehende und geplante Baumkulisse -wie bereits heute vorhanden- überragen. Bzgl. der Artenzusammensetzung der Pflanzung werden standortgerechte Laubgehölze vorgesehen. Nadelgehölze, die keinen Laubfall verursachen würden, sind nicht standortgerecht und werden daher nicht vorgesehen.

Beschlussvorschläge:

- Der Anregung a) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.
- Der Anregung b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

C.2 Wehrbereichsverwaltung West mit Schreiben vom 24.05.07

Es wird auf das Beteiligungsverfahren für bauliche Anlagen über 20 Meter über Grund hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Der Bebauungsplan setzt eine maximale Gebäudehöhe von 70 Metern üNHN fest. Bei einer mittleren Geländehöhe von etwa 54 Metern üNHN ergeben sich demnach keine Konflikte mit der vorgesehenen Bebauung. Sonstige bauliche Anlagen, die über das o. g. Maß hinausgehen, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beurteilt.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.3 Deutsche Telekom mit Schreiben vom 25.05.07

Es wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Bedingungen zur Bepflanzung sind bei der Auswahl der Pflanzenarten im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt worden.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.4 Rhein- Sieg- Kreis mit Schreiben vom 06.06.07

Der Kreis weist auf die Wasserschutzzone IIIb, die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51a LWG hin.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Auf die Wasserschutzgebietsverordnung wird nachrichtlich hingewiesen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens untersucht und festgestellt.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.5 Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 13.06.07 und Telefonat vom 18.06.07

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst kann eine Kampfmittelfreiheit im Plangebiet derzeit nicht bescheinigen. Mindestens 3 Monate vor Beginn der Erdarbeiten auf dem Gelände, ist die weitere Vorgehensweise mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Es wird ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.6 Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege mit Schreiben vom 03.07.2007

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege kann auf Grundlage der für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen keine konkreten Aussagen zu den Belangen des Bodendenkmal-schutzes treffen und verweist auf die gesetzlichen Vorgaben der §§ 15 und 16 DSchG NW. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Es wird ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.7 Sonstiges

Die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden haben keine oder keine bebauungsplan- bzw. abwägungsrelevanten Anregungen vorgetragen (Sortierung nach Absendedatum):

- RWE Westfalen- Weser- Ems Netzservice, Hoch- und Höchstspannungsnetz mit Schreiben vom 10.05.07
- RWE Westfalen- Weser- Ems Netzservice, Transportnetz Gas mit Schreiben vom 10.05.07
- Bezirksregierung Köln, Landeskultur mit Schreiben vom 21.05.07
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW mit Schreiben vom 21.05.07
- PLEDOC mit Schreiben vom 21.05.07
- Rhenag mit Schreiben vom 21.05.07
- Wahnachtalsperrenverband mit Schreiben vom 23.05.07

- Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 24.05.07
- Rhein- Sieg- Abfallwirtschaftsgesellschaft mit Schreiben vom 31.05.07
- Wasserversorgungs- Gesellschaft Sankt Augustin mit Schreiben vom 31.05.07
- Katholische Kirchengemeinde St. Augustinus Menden mit Schreiben vom 02.06.07
- Kreisstadt Siegburg mit Schreiben vom 14.06.07

Die übrigen, beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

Als Grundlage des vorangegangenen Berichtes der Verwaltung hat der Rat der Stadt Sankt Augustin die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 406/5 „Friedrich-Gauß-Straße“ am 19.09.2007 beschlossen.

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 406/5 „Friedrich-Gauß-Straße“ fand in der Zeit vom 04.10.2007 bis 09.11.2007 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Sankt Augustin statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.09.2007 um Stellungnahme zur vorliegenden Planung innerhalb eines Monats gebeten.

A. Beteiligung der Nachbargemeinden

Während der Auslegungsfrist des Bebauungsplanes sind keine Anregungen von Nachbargemeinden eingegangen.

B. Bürgerbeteiligung

Während der Auslegungsfrist des Bebauungsplanes sind keine Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen oder zur Niederschrift abgegeben worden.

C. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

C.1 Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 01.10.2007

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verweist auf seine Stellungnahme vom 13.06.07 und bittet bei dem Hinweis um die Angabe des Aktenzeichens.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Auf der Planzeichnung, die öffentlich ausgelegt hat, wurde bereits ein entsprechender Hinweis angebracht. Dieser Hinweis wird bzgl. des Aktenzeichens redaktionell ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.2 Wahnbachtalsperrenverband mit Schreiben vom 09.10.2007

Der Wahnbachtalsperrenverband verweist in seiner Stellungnahme vom 23.05.07 zur frühzeitigen Beteiligung auf die geltende Wasserschutzgebietsverordnung und technische Regelwerke zum Bau von Abwasserbeseitigungsanlagen und Straßenbaumaßnahmen innerhalb von Wasserschutzzonen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Auf der Planzeichnung, die öffentlich ausgelegt hat, wurde bereits eine nachrichtliche Übernahme zur Wasserschutzzone aufgenommen. Die technischen Regelwerke hat der Bauherr bei der Objektplanung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.3 Wehrbereichsverwaltung West mit Schreiben vom 12.10.07

Es wird auf das Beteiligungsverfahren für bauliche Anlagen über 20 Meter über Grund hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Der Bebauungsplan setzt eine maximale Gebäudehöhe von 70 Metern üNHN fest. Bei einer mittleren Geländehöhe von etwa 54 Metern üNHN ergeben sich demnach keine Konflikte mit der vorgesehenen Bebauung. Sonstige bauliche Anlagen, die über das o. g. Maß hinausgehen, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beurteilt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.4 Landwirtschaftskammer mit Schreiben vom 19.10.07

Die Landwirtschaftskammer verweist auf Ihre Anregungen in ihrer Stellungnahme vom 23.05.07 zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren:

- c) Der Flächenverbrauch führt zu einem deutlichen Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen eines betroffenen Landwirtes.

- d) Bei der Bepflanzung der Randflächen soll darauf geachtet werden, dass die verbleibenden, landwirtschaftlichen Flächen nicht zu stark durch Schattenwurf und Laubfall beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die durch den vorliegenden Bebauungsplan betroffene Fläche generell für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Demnach war die bauliche Entwicklungsabsicht bereits seit langer Zeit bekannt. Die grundsätzliche planerische Entscheidung ist daher bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens getroffen worden. Die Flächen stellen insgesamt eine der wenigen im Stadtgebiet noch vorhandenen Gewerbe- Ergänzungsflächen dar.

Zu b) Die randliche Eingrünung soll in Anlehnung an den bereits existierenden Gehölzbestand westlich des eigentlichen Firmengeländes erfolgen. Er besteht aus Sträuchern und kleinkronigen Bäumen. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass der Schattenwurf -zumal aus östlicher Richtung- nicht übermäßig störend wirken wird. Zudem wird das geplante Gebäude die bestehende und geplante Baumkulisse -wie bereits heute vorhanden- überragen. Bzgl. der Artenzusammensetzung der Pflanzung werden standortgerechte Laubgehölze vorgesehen. Nadelgehölze, die keinen Laubfall verursachen würden, sind nicht standortgerecht und werden daher nicht vorgesehen.

Beschlussvorschläge:

Der Anregung a) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.
Der Anregung b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

C.5 Deutsche Telekom mit Schreiben vom 22.10.07

Die Deutsche Telekom verweist auf Ihre Anregungen in ihrer Stellungnahme vom 25.05.07 zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren:

Es wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Bedingungen zur Bepflanzung sind bei der Auswahl der Pflanzenarten im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt worden. Die Leitungsbestände werden vom Bauherren bei der Objektplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.6 Stadtwerke Bonn mit Schreiben vom 22.10.07

Die Stadtwerke Bonn weisen darauf hin, dass der Bereich Siegburger Straße/ Friedrich-Gauß- Straße von einer Buslinie mit den dazugehörigen Haltestellen befahren wird.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.7 PLEdoc mit Schreiben vom 05.11.07

Es wird auf eine Kabelverbindung und dem dazugehörigen Schutzstreifen von 2 Metern Breite im Bereich der externen Ausgleichsmaßnahme verwiesen. Es wird darum gebeten, den Schutzstreifen in den Maßnahmenplan 2 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages einzutragen. In dem Schutzstreifen dürfen keine Bäume oder tiefwurzelnenden Sträucher gepflanzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Der Schutzstreifen wird nachrichtlich in den Maßnahmenplan 2 übernommen. Er wird bei der Objektplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.8 Sonstiges

Die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine oder keine bebauungsplan- bzw. abwägungsrelevanten Anregungen vorgetragen (Sortierung nach Absenddatum):

- Landesbetrieb Wald und Holz NRW mit Schreiben vom 25.09.07
- Rhenag mit Schreiben vom 25.09.07
- Bezirksregierung Köln, Landeskultur mit Schreiben vom 10.10.07
- Wasserversorgungs- Gesellschaft Sankt Augustin mit Schreiben vom 10.10.07
- Rhein- Sieg- Kreis mit Schreiben vom 09.11.07

Die übrigen, beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

3. Satzungsbeschluss:

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 406/5 „Friedrich-Gauß-Straße“ als Satzung zu beschließen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen
 hat finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf €.

- Sie stehen im Verw. Haushalt Verm. 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 € , insgesamt sind €
bereitstellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr €.