

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 09.01.2008

Drucksache Nr.: **08/0008**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	12.02.2008	öffentlich / Vorberatung
Rat	12.03.2008	öffentlich / Entscheidung

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 516 'Bonner Straße' der Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, zwischen der Bonner Straße, der Südstraße, der Stadtbahntrasse sowie der südlichen Grenze der Flurstücke 2411 und 6366;

1. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 516 1.Änderung abgegebenen Stellungnahmen

2. 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. 516, 1. Änderung „Bonner Straße“ abgegebenen Stellungnahmen 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 den Bebauungsplan Nr. 516, 1. Änderung „Bonner Straße“ für den Bereich Sankt Augustin, Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, zwischen der Bonner Straße, der Südstraße, der Stadtbahntrasse sowie der südlichen Grenze der Flurstücke 2411 und 6366, aufgrund der §§ 7 und 41 der GO NRW sowie des § 10 BauGB einschließlich der aufgrund des § 86 Abs. 4 der BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit dem Umweltbericht hierzu.“

Rechtsgrundlagen – in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung: Gemeindeordnung (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666); Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, Nr. 52, S. 2414), Landesbauordnung (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW Nr. 18 vom 13.04.2000, S. 256).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 04.07.2004 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 19.09.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 516, 1. Änderung „Bonner Straße“ einschließlich der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Diese Auslegung ist in der Zeit vom 02.10. bis 15.10.2007 öffentlich bekannt gemacht worden. Sie erfolgte im Rathaus der Stadt Sankt Augustin in der Zeit vom 10.10.2007 bis 12.11.2007 (einschließlich). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.09.2007 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf innerhalb eines Monats gebeten.

Von folgenden Bürgern sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen vorgebracht worden. Zu den einzelnen Stellungnahmen wird im anschließenden Bericht Stellung genommen.

1. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit
2. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Bonn
3. Geologischer Dienst NRW, Krefeld
4. Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigung)
5. Landwirtschaftskammer NRW, Köln
6. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bonn
7. Stadtwerke Bonn GmbH
8. Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg
9. Bezirksregierung Düsseldorf (Obere Luftfahrtbehörde)
10. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Eitorf
11. Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf
12. Rhenag, Siegburg
13. Bezirksregierung Köln
14. Wasserversorgungsgesellschaft mbH, Sankt Augustin

In den Schreiben 9 bis 14 wurden keine Anregungen geäußert.

Zu 1.: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

- Es werden Bedenken hinsichtlich der Höhe der geplanten Bebauung auf dem ehemaligen Bauhofgelände geäußert. Aufgrund des „Hohlraumes“ zwischen der westlich der Bahnlinie bereits vorhandenen Bebauung und der Neubebauung auf der gegenüberliegenden Seite wird eine unerträgliche Lärmbelästigung durch Reflexion erwartet. In diesem Zusammenhang wird eine Reduzierung der Höhe der

baulichen Anlage von vier auf drei Geschosse (Erdgeschoss + 1. und 2. Stockwerk) angeregt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe beträgt mit Ausnahme der punktuellen Überhöhung des südwestlichen Blockrandes bereits drei Vollgeschosse. Der Abstand zwischen der Lärmquelle (Bahngleis) und der geplanten Bebauung beträgt mit Ausnahme des „Eckturms“ (siehe oben) im Mittel ca. 18 m. Auch stellt die Fassade eines Wohnhauses kein ideales Reflektionsschild dar. Infolge dessen ist nicht mit einer gravierenden Verschlechterung der heutigen Lärmbelastigung zu rechnen. Es ist nach Rücksprache mit dem Schallschutzgutachter vielmehr davon auszugehen, dass sich die Veränderung zu der heutigen Geräuschsituation im Bereich der Wahrnehmungsschwelle bewegt. Der Verzicht auf ein weiteres Geschoss würde daher keine nennenswerte Reduzierung der Schallreflektion mit sich bringen. Zudem gibt es keine einschlägigen Vorschriften, welche diese Problematik rechtssicher reglementieren. In Abwägung der unterschiedlichen Belange wird eine geringfügige Verschlechterung der heutigen Lärmsituation für die Anwohner des gegenüberliegenden Quartiers als hinnehmbar eingestuft. Diese Abwägung ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass es sich bei der Schallreflektion um ein nicht lösbares Alltagsproblem des Städtebaus handelt, welches in wesentlich stärkerer Ausprägung bei jeder geschlossenen Straßenrandbebauung zu beobachten ist.

- In Bezug auf die geplante Gebäudehöhe wird eine Verschattung der westlich der Bahntrasse gelegenen Grundstücke insbesondere vormittags und außerhalb der Sommermonate erwartet. Daher wird auch in Bezug auf diese Problematik eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf drei Geschosse (Erdgeschoss + 1. und 2. Stockwerk) angeregt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe beträgt mit Ausnahme der punktuellen Überhöhung es südwestlichen Blockrandes bereits 3 Vollgeschosse. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der geringst mögliche Abstand zwischen der Bebauung an der Von-Claer-Straße und der geplanten Neubebauung bereits ca. 37 m beträgt. Somit wird sich die beschriebene Problematik der Verschattung auf ein Maß reduzieren, welches zu keiner gravierenden Beeinträchtigung der Wohnqualität der vis-à-vis der Bahntrasse lebenden Bürger führen wird. In Abwägung der unterschiedlichen Belange wird eine geringfügige Verschlechterung der heutigen Lichtverhältnisse aufgrund des innerstädtischen Wohnstandortes und der vielfältigen daraus resultierenden Lagevorteile als hinnehmbar eingestuft.

- Es werden erhebliche Lärmbelastigungen in Folge der innerhalb eines Mischgebietes zulässigen gastronomischen Betriebe erwartet (z. B. durch Musik/an- und abfahrende Gäste/betrunkene Gäste). Aus diesem Grunde wird angeregt, die Ansiedlung von Diskotheken, Spielhallen und Gaststätten auszuschließen.

Die der Stellungnahme zugrunde liegende bestehende Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von über 50 m zu der festgesetzten Mischgebietsfläche. Des Weiteren bleibt zu berücksichtigen, dass die vorhandene Stadtbahnstrecke zwar keine Abschirmung im schalltechnischen Sinne, wohl aber eine gewisse räumliche Trennung zu den Nutzungen des zukünftigen Mischgebietes mit sich bringt. Zudem handelt es sich bei dem bestehenden Quartier um ein Allgemeines Wohngebiet, woraus sich in immissionsrechtlicher Hinsicht kein Schutzanspruch ableiten lässt, der die direkte Nachbarschaft zu einem Mischgebiet verbieten würde. Mischgebiete dienen gemäß Baunutzungsverordnung neben dem Wohnen der Unterbringung von Gewerbebe-

trieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zu den allgemein zulässigen Nutzungen zählen u. a. die Schank- und Speisewirtschaften. Die ebenfalls zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten), sind dagegen innerhalb eines Mischgebietes ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzungen, welche Gaststätten und Vergnügungsstätten, wie z. B. kleinere Diskotheken/Spielhallen im Bereich der Ecke Südstraße/Bonner Straße zulassen würden, wird seitens der Verwaltung auf Grund der Lage am Rande des Stadtzentrums und an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße weiterhin für vertretbar gehalten, zumal die Stadt als Haupteigentümer der Fläche einen gewissen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung hat. Die betreffenden Nutzungen sind im Bebauungsplan hinreichend begründet worden, städtebauliche Gründe die einen Ausschluss dieser erfordern, existieren nicht. Eine gravierende Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung, d. h. eine Beeinträchtigung die über die von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben verursachten hinausgeht, ist im immissionsrechtlichen Sinne nicht zu erwarten, da die Lärmrichtwerte gemäß DIN 18005 in jedem Fall einzuhalten sind. Auch hier muss der seitens der Bewohner gewünschte Fortbestand, der „relativen Ruhe“ vor dem Hintergrund der mannigfaltigen Vorteile des innerstädtischen Wohnens gesehen werden. Daher empfiehlt die Verwaltung diesbezüglich in Abwägung der unterschiedlichen Belange eine Beibehaltung des festgesetzten, möglichen Nutzungsspektrums, um das übergeordnete Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (insbesondere: Förderung der Innenentwicklung/Belebung des Stadtzentrums) entsprechend umzusetzen.

Zu 2.: Landesbetrieb NRW

- Es wird darauf hingewiesen, dass der Inhalt des Schreibens vom 5.7.2007 weiterhin aufrecht erhalten wird.

Ist bereits im Rahmen der Erarbeitung des Auslegungsexemplars zur Bebauungsplanänderung entsprechend berücksichtigt worden.

- Im Zusammenhang mit dem o. g. Schreiben wird nochmals darauf hingewiesen, dass aus straßenplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen, sofern die Ausbildung der Einmündung der Planstraße auf die B 56 mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt wird. Dabei ist insbesondere folgendes zu berücksichtigen:
 - Dem Straßengelände der B 56 darf kein zusätzliches Wasser zugeführt werden.
 - Sämtliche Kosten für Änderungen an der B 56 gehen zu Lasten des Verursachers.
 - Sämtliche Einmündungen/Zufahrten sind so auszuführen, dass der Anliegerverkehr zügig und ohne Störung des nachfolgendes Verkehrs auf der B 56 abgewickelt werden kann.

Die Anregung wird dadurch berücksichtigt, dass ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Demnach muss der Landesbetrieb Straßenbau NRW bei der Planung von jeglichen öffentlichen und privaten Einmündungen/Zufahrten frühzeitig beteiligt werden. Somit kann der Landesbetrieb auch frühzeitig Einfluss auf die Ausführungsplanung nehmen. Im Übrigen unterliegen alle baulichen Maßnahmen auf der Bonner Straße selbst dem direkten Einfluss des Landesbetrieb Straßenbau NRW.

Zu 3.: Stellungnahme des geologischen Dienstes NRW

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 befindet.

Der geschilderte Umstand ist im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren nicht relevant, da dieser Aspekt im Rahmen von Hochbaumaßnahmen unabhängig vom Planrecht ohnehin vom Architekten/Statiker zu berücksichtigen ist. Die rechtliche Grundlage hierfür bilden technische Baubestimmungen (DIN-Werke). Der bereits in den Bebauungsplan aufgenommene Hinweis bleibt in dem vorliegenden Fall aus Kontinuitätsgründen Bestandteil des Bebauungsplans.

- Es wird darauf hingewiesen, dass beim geologischen Dienst punktuelle Untergrundinformationen zur Verfügung gestellt werden können.

Die Informationen werden nicht benötigt, da bereits im Rahmen der Bearbeitung des Ursprungsplans (B-Plan Nr. 516) ein Bodengutachten erarbeitet wurde.

- Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B befindet. Darüber hinaus wird angemerkt, dass die Schutzfunktion der grundwasserüberlagernden Schicht für den oberen Grundwasserleiter hier ungünstig ist.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zu 4.: Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf

- Es wird darauf hingewiesen, dass Hinweise zu Kampfmitteln/Bombenblindgänger in den textlichen Festsetzungen durch die Angabe des jeweiligen Aktenzeichens zu ergänzen sind.

Die Ergänzung wird entsprechend berücksichtigt.

Zu 5.: Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW

- Es werden erhebliche Bedenken gegen die Lage der externen Ausgleichsflächen erhoben, weil die Flächen inmitten eines bewirtschafteten Ackerfeldblockes liegen, der durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in unwirtschaftliche Restflächen zerschnitten würde.

Die seitens der Landwirtschaftskammer vorgetragenen Bedenken, sind nachvollziehbar und bedürfen einer generellen Lösung im Stadtgebiet. Aus diesem Grunde wird seitens der Verwaltung bereits an der Entwicklung eines gesamtstädtischen Ausgleichsflächenkonzeptes mit einem Schwerpunkt im Bereich des Vertragsnaturschutzes gearbeitet. In dem vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um eine Maßnahme handelt, deren Umsetzungshorizont noch keinem Zugriff auf das o. g. Konzept ermöglicht. Im Übrigen wurde im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes aus Gründen der Verfahrensvereinfachung auf den land-

schaftspflegerischen Fachbeitrag des Ursprungsplans (B-Plan Nr. 516) zurückgegriffen, in welchem die betreffenden Ausgleichsflächen bereits fixiert wurden. Dennoch wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nochmals geprüft, ob alternative Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen. Dies ist nicht der Fall. Auch lässt die Zielsetzung des Bebauungsplanes keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu. In Folge dessen, muss in Abwägung der unterschiedlichen Belange abermals auf die ursprünglich festgesetzten Ausgleichsflächen zurückgegriffen werden.

Zu 6. Stellungnahme der Deutschen Telekom, Netzproduktion GmbH

- Es wird darauf hingewiesen, dass die innerhalb der Baugrundstücke vorhandenen Telekommunikationslinien zur Gebäudeversorgung zurückgebaut werden können. Eine Neuplatzierung des vorhandenen Schaltschranks wird ebenfalls mitgetragen, wenn der Verursacher einen neuen Standort zur Verfügung stellt und die anfallenden Kosten übernimmt.

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass der bereits vorhandene Hinweis entsprechend ergänzt wird.

Zu 7.: Stellungnahme der Stadtwerke Bonn

- Es wird auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegte Stellungnahme und insbesondere auf das nördlich der Südstraße befindliche Schalthaus zur Überwegssicherungsanlage hingewiesen.

Die Anregungen sind bereits im Vorfeld der Auslegung bei den Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt worden.

Zu 8.: Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises

- Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beseitigung von Gehölzen artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen stehen dürfen. Außerdem ist die Rodung außerhalb der Nist- und Brutzeiten durchzuführen.

Die Belange des Artenschutzes stehen der Maßnahme nicht entgegen. Hinsichtlich des Nist- und Brutschutzes ist bereits ein entsprechender Passus in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Stadtentwicklungskonzept

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit dem Stadtentwicklungskonzept, welches an dem ehemaligen Bauhofstandort, den Ausbau von Wohnbaupotentialen (vorrangiger Bedarf) bzw. die Umstrukturierung sowie die Aufwertung von baulich genutzten Flächen vorsieht. Im Übrigen dient die Umsetzung der Planung und der stadtgestalterischen Aufwertung von zentralen Hauptverkehrsstraßen und damit auch dem Stadtzentrum selbst.

Im Hinblick auf das OVG-Urteil Düsseldorf (10 D 31/04.NE) vom 14.02.2007 hat der Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange, einschließlich der Belange aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorzunehmen. Unter diesem Gesichtspunkt wird auf die Ausführungen der Verwaltung und die Entscheidung des Rates (Auslegungsbeschluss) aus der Sitzung am 19.09.2007, DS-Nr. 07/0258 verwiesen.

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr. 516, 1. Änderung als Satzung zu beschließen. Gleichzeitig kann die Begründung mit dem Umweltbericht hierzu beschlossen werden.

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 €
 bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr €.