

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 10.03.2008

Drucksache Nr.: **08/0097**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	06.05.2008	öffentlich / Vorberatung
Rat	11.06.2008	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 523 'Hofstelle Bonner Straße' in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 4, zwischen der Bonner Straße, der Niederpleiser Straße, der Gottfried-Salz-Straße und dem Pfarrweg;
1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
2. Auslegungsbeschluss für den Teilbereich 523/1

Beschlussvorschlag:

1. „Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an dem Bebauungsverfahren sowie den Verfahrensvorschlag der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen.“
2. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den vorliegenden Entwurf sowie die Begründung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen des Bebauungsplanes Nr. 523/1 „Hofstelle Bonner Straße“ in der Gemarkung Siegburg Mülldorf, Flur 4, zwischen der Bonner Straße und der Niederpleiser Straße, Flurstück 2963 und südlicher Teilbereich von Flurstück 2673 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

Die genauen Grenzen sind dem Geltungsbereichsplan vom 27.10.2007 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Bebauungsplanverfahren Nr. 523 erfolgte in der Zeit vom 05.12.2007 bis zum 21.12.2007. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in der Entwurfsplanung mit einbezogen und mit Schreiben vom 03.12.2007 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen zum Verfahren eingegangen. Zu den Anregungen wird im Anschluss Stellung genommen.

- A. Stellungnahme Nr. 1 aus der Öffentlichkeit
- B. Stellungnahme Nr. 2 aus der Öffentlichkeit

1. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Bonn
2. Geologischer Dienst NRW, Krefeld
3. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bonn
4. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft, Siegburg
5. Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigung)
6. Wahnbachtalsperrenverband, Siegburg
7. Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg
8. Katholische Kirchengemeinde Mülldorf
9. Erzbistum Köln
10. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn

11. Bezirksregierung Düsseldorf (Obere Luftfahrtbehörde)
12. RWE Westfalen-Weser-Ems-Netzservice, Dortmund
13. PLEdoc GmbH, Essen
14. Bezirksregierung Köln
15. Rhenag, Siegburg
16. Wehrbereichsverwaltung West
17. Wasserversorgungsgesellschaft mbH, Sankt Augustin
18. Stadtwerke Bonn GmbH

In den Schreiben 11 – 18 wurden keine Anregungen geäußert.

Zu A.: Stellungnahme Nr. 1 aus der Öffentlichkeit

- Es wird vorgetragen, dass die vorgestellte Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die Verkehrsberuhigung in der Niederpleiser Straße vor den Häusern 3 und 5/7 nicht berücksichtigt. Eine mögliche Verlegung kann nur unter Berücksichtigung bestehender Ein- und Ausfahrten erfolgen. Weiterhin werden die bestehenden Baumscheiben und die Entfernung keiner positiven Verkehrsberuhigung zugeordnet.

Die Vermessungsgrundlage zum Bebauungsplan berücksichtigt die Verkehrsberuhigung in der Niederpleiser Straße vor den benannten Gebäuden. Die Einrichtung zur Verkehrsberuhigung bleibt von der Planung unberührt. Die Ein- und Ausfahrten auf die öffentliche Verkehrsfläche wurden im Plan festgesetzt. Maßnahmen zur verbesserten Verkehrsberuhigung in der Niederpleiser Straße sind nicht Gegenstand des Planverfahrens. Unabhängig davon führt die Planung nicht zu einer Verlagerung/Ergänzung der Pflanzbeete (Baumstandorte).

Zu B.: Stellungnahme Nr. 2 aus der Öffentlichkeit

- Es wird angeregt, den Bebauungsplan um die Hausgrundstücke Gottfried-Salz-Straße 16 – 22 (Flurstücke 2669, 2635, 3010 und 3021) zu erweitern. Die Stellungnahme wird dadurch begründet, dass die betreffenden Flächen andernfalls von der zukünftigen baulichen Entwicklung des Blockinnenraumes „abgeschnitten“ wären. Da die betreffenden Grundstücke jeweils eine Gesamttiefe von ca. 70 m bei einer Breite von ca. 9,50 m aufweisen, würde sich hier, nach Einschätzung der Bürger, eine zusätzliche Doppelhausbebauung in den südwestlichen Grundstücksbereichen anbieten. Die Erschließung könnte dabei in Verlängerung der Josef-Decker-Straße erfolgen.

Die Anregung ist aus städtebaulicher Sicht begründet und nachvollziehbar. Sie deckt sich inhaltlich mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 523 (Nachverdichtung). Auch wenn eine spätere Erschließung der betreffenden Grundstücke nach einer Umsetzung des vorliegenden Geltungsbereiches nicht gänzlich ausgeschlossen ist, so spricht doch alles dafür, die städtebauliche Problematik im Gesamtzusammenhang zu lösen. Dem entgegen steht die bereits verhältnismäßig ausgereifte Planung im inneren Plangebiet (eigentliche Hoffläche; Flurstück 2963), welche aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur unabhängig von den nordöstlich angrenzenden Flächen zügig entwickelt werden könnte. Daher wird die Anregung dahingehend berücksichtigt, dass der gesamte nördliche Bereich (äußeres Plangebiet) zunächst zurückgestellt und von der weiteren Planung ausgeklammert wird.

Zu 1.: Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau NRW

- Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
Es werden jedoch Anregungen und Hinweise vorgebracht.
 - Einer Erschließung Wohnstraße von der B56 wird nicht zugestimmt.
 - Die TGA – Zufahrt in der Niederpleiser Straße darf keinen Rückstau in den Ampelbereich erzeugen.
 - Mögliche Kosten zum Um- und Ausbau von klassifizierten Straßen durch das Vorhaben gehen zu Lasten des Investors.
 - Hinweis auf die Verkehrsbelastung und Berücksichtigung der Verkehrsimmissionen durch passiven Lärmschutz.

Für das reduzierte Plangebiet wurde keine Erschließung von der B56 vorgesehen. Die Tiefgarage erfüllt den Stellplatzbedarf für das geplante Vorhaben nach LBO NRW. Aufgrund der Nutzung im WA – Gebiet für altengerechtes Wohnen findet eine verträgliche Verkehrsbewegung für die Tiefgarage mit wenigen Fahrzeugbewegungen statt. Durch den Ausbau der bestehenden Hofanlage und den Möglichkeiten der Gebäude kann eine publikumsintensive Nutzung weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Nutzung der Tiefgarage dient vorwiegend dem Eigenbedarf, der die Verträglichkeit mit der Verkehrsanlage und der Ampel erfüllt. Der Abstand der TGA- Ein- und Ausfahrt lässt durch den Abstand von über 25,00 m zur Ampel ausreichend Raum, der einen Rückstau verhindert. Die beschriebene Vorgehensweise wurde im Rahmen eines Ortstermin am 17.01.08 mit Herrn Czymmeck (Landesbetrieb Straßenbau NRW) erörtert und seitens des Straßenbaulastträgers akzeptiert.

Die Planung sieht keine Veränderungen bzw. Notwendigkeit an klassifizierten Straßen vor. Die Verkehrsbelastung wurde im schallschutztechnischen Gutachten zum Planverfahren berücksichtigt und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zu 2.: Stellungnahme des geologischen Dienstes NRW

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T¹ 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).

- Es wird darauf hingewiesen, dass der geologische Dienst über diverse Informationen im Zusammenhang mit der Bewertung von Bodenfunktionen im Rahmen der Umweltprüfung verfügt. Diese Informationen sind zum Teil beigelegt oder können mit Hilfe der Quellenangaben bezogen werden.

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen und sofern erforderlich bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt.

Zu 3.: Schreiben der Deutschen Telekom, Netzproduktion GmbH, Bonn

- Es werden konkrete Hinweise zu Telekommunikationslinien, Leitungsrechte Tiefbaumaßnahmen und das Merkblatt über Baumstandorte für Ver- und Entsorgungsanlagen gegeben. Zur Versorgung des Plangebietes ist ein Netzausbau bzw. Erweiterung außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Die Deutsche Telekom AG ist so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich zu beteiligen.

Das Plangebiet wurde aufgrund einer städtebaulichen Entwicklung verkleinert und beschränkt sich auf die bestehende Hofanlage mit dem angrenzenden Garten. Öffentliche Verkehrsflächen werden von der Planung im Wesentlichen nicht betroffen.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über private Wohnwege, die Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorsehen.

Das Merkblatt für Baumstandorte sowie eine unterirdische Verlegung von Leitungssystemen wird durch das planende Ing.-Büro berücksichtigt. Eine Beteiligung der Versorgungsträger findet im Rahmen der Gesamtplanung und Abstimmung mit den weiteren Versorgungsunternehmen statt.

Zu 4.: Schreiben der Rhein-Sieg Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH, Siegburg

- Es werden konkrete Hinweise zur Bemessung von Stichstraßen und des Wendekreises zur Sicherung einer Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllgroßraumfahrzeugen gegeben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass andernfalls in der Planung ein Stellplatz im Straßeneinmündungsbereich für die Abfallbehälter vorgesehen werden muss.

Die Anregungen werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Zu 5.: Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigung)

- Es bestehend grundsätzlich keine Bedenken. Im Plangebiet kann nach Gefährdungsabschätzung das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden.

Unter Hinweise ist in den Baubauungsplan der vorgegebene Text zu Kampfmitteln/Bombenblindgängern mit Angabe des Aktenzeichens KBD – Rheinland aufzunehmen.

Im Bebauungsplan wird unter Hinweise auf Kampfmittel/Bombenblindgänger einschl. Verhaltensregeln verwiesen. Der abgestimmte Text einschl. Angabe des Aktenzeichens wird in den Text aufgenommen.

Zu 6.: Schreiben des Wahnbachtalsperrenverbandes, Siegburg:

- Es wird auf die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet Zone III b einschließlich der in diesem Zusammenhang zu beachtenden rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

- Es bestehen keine Bedenken, sofern die Beseitigung von Abwässern und Niederschlagswässern in der dargestellten Form durchgeführt wird. Erforderliche Kanalarbeiten sind gemäß dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten Ausgabe 2002“ durchzuführen. Für erforderliche Straßenarbeiten sind die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten RiStWag Ausgabe 2002“ zu beachten.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

- Im Zuge der Baumaßnahme sind die erforderlichen Maßnahmen zum Gewässerschutz einzuhalten. Hierzu ist eine Auflistung insbesondere hinsichtlich der Baustelleneinrichtung beigefügt.

Die Liste wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 7.: Schreiben zum Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg

- Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
Es werden Hinweise zum Plangebiet vorgebracht.
 - Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B. Die Bestimmungen der Wasserschutzzonenvorschriften sind zu berücksichtigen.
 - Stellplatzanlagen in wasserdurchlässiger Ausführung sind im Wasserschutzgebiet unzulässig.

- Der Neubau oder Ausbau von Straßen und dazu gehörige Einrichtungen sind genehmigungspflichtig.

Der Bebauungsplan berücksichtigt durch den Hinweis die Wasserschutzzone und die Bestimmungen der Wasserschutzonenverordnung. Die Versickerung von Stellplatzbefestigungen ist nicht geplant. Eine Veränderung oder Neuerstellung von öffentlichen Straßenflächen ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Die Anregung wird somit im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Zu 8 und 9.: Schreiben der Katholischen Kirchengemeinde Mülldorf und Erzbistum Köln, Generalvikariat

- Es wird angeregt, die Planung in unmittelbarer Nähe des Jugendheimes zu reduzieren und die im Eigentum befindliche Fläche der Kirche an der Niederpleiser Straße, Flur 4, Flurstück 2673 im Tausch zu bebauen. Auf der Westseite des Jugendheimes, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, befinden sich im Untergeschoss die Räumlichkeiten der Augustiner Tafel. Eine mögliche Lärmbelästigung durch den Abstand der geplanten Baukörper wird vorgebracht.

Für das Plangebiet sieht der Bebauungsplanentwurf im nordöstlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet vor. Die Planung berücksichtigt in den Abständen, Höhen und der Verhältnismäßigkeit der vorhandenen Bebauung die städtebaulichen Rücksichtnahmen und Erfordernisse. Die Augustiner Tafel hat eine Essensausgabe in der Mittagszeit von ca. 12.00 Uhr bis 15.00 Uhr, die mit verträglichen Schallschutzwerten zu einem WA – Gebiet im Einklang steht. Die Planung mit altengerechtem Wohnen und dem vorhandenen Pfarrzentrum ist grundsätzlich als städtebaulich verträglich zu werten. Dennoch ist die Planung im Rahmen eines Ortstermins mit Herrn Pfarrer Schierbaum und Vertretern der Katholischen Kirchengemeinde am 17.01.08 erörtert worden. Dabei wurde deutlich, dass ein vergrößerter Abstand der geplanten Gebäude aus schallschutztechnischer Sicht ist nicht gegeben ist. Unabhängig davon wurde die Planung dahin gehend modifiziert, dass der seitliche Grenzabstand leicht vergrößert und mit einem Pflanzstreifen versehen wurde. Seitens der Katholischen Kirchengemeinde wurde im Rahmen des o. g. Gespräches signalisiert, dass sie diesen Kompromiss mit tragen werde.

- Eine Einbeziehung des Grundstückes Flur 4, Flurstück Nr. 2107 wird abgelehnt. Hierzu werden noch erhebliche Anregungen wie Erhalt von Freiflächen, bestehende Doppelgarage und Platzbedarf für die Warenanlieferung in der Hoffläche vorgetragen.

Das Plangebiet wurde aufgrund städtebaulicher Überlegungen zur Entwicklung des Innenbereiches reduziert. Das Flurstück Nr. 2107 liegt außerhalb des Geltungsbereiches und betrifft nicht das Planverfahren.

Die Anregung wird entsprechend berücksichtigt.

Zu 10.: Schreiben zu Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn

- Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Nach Auswertung bestehender Unterlagen sind derzeit keine Konflikte zwischen Planung und den Belangen der Bodendenkmalpflege festgestellt worden.

Unabhängig hiervon wird auf die §§ 15 und 16 D Sch G verwiesen und die Berücksichtigung des vorgegebenen Textes in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Der Hinweis wurde im Bebauungsplan mit dem abgestimmten Text aufgenommen.

Stadtentwicklungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 523 „Hofstelle Bonner Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und den Ausbau des Stadtteilzentrums Mülldorfs geschaffen werden. Darüber hinaus dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung durch Wohnungsbau mit einem Schwerpunkt im Bereich seniorengerechtes Wohnen. Beide Zielsetzungen resultieren direkt aus dem Stadtentwicklungskonzept (STEK). Dabei ist die Hofanlage selbst als Standort für die Schaffung von Wohnangeboten für Senioren im Gesamtkonzept des STEK fixiert. Außerdem befindet sich das innere Plangebiet des Bebauungsplanes unmittelbar in dem im STEK festgesetzten Schwerpunkt für den Handel. Dementsprechend werden durch die Planung, Einrichtungen, die der Sicherung und dem Ausbau des Stadtteilzentrums dienen, ermöglicht. Des Weiteren ist der Bebauungsplan im engen Zusammenhang mit der Straßenraum- und Platzgestaltung in der historischen Ortslage Mülldorfs (STEK Maßnahme 139) zu sehen. Da das vorliegende Bebauungsplankonzept eine Erhaltung der ortsbildprägenden Hofanlage vorsieht, leistet der Bauleitplan somit auch in Bezug auf diese Einzelmaßnahme einen wertvollen Beitrag.

Weitere Vorgehensweise

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 523 und der sich inzwischen abzeichnenden Konzeption des Investors (DEUTSCH+PARTNER IMMOBILIEN GbR) ergibt sich die Chance zu einer zügigen Umsetzung der oben beschriebenen Zielsetzungen des STEK. Auf Wunsch der Fa. Deutsch soll dabei der Entwurf „B“ (Geschosswohnungsbau im Bereich der Niederpleiser Straße) weiterverfolgt werden. Da die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Umsetzung dieser Variante nicht widersprechen, hat die Verwaltung bezüglich dieser Vorgehensweise keine Bedenken.

Unabhängig davon hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gezeigt, dass die Beplanung des nördlichen Bereiches (äußeres Plangebiet) weitergehende Untersuchungen erfordert. Dafür spricht neben der seitens der Öffentlichkeit angeregten Erweiterung des Plangebietes die noch nicht abschließend geklärte innere Erschließung des nördlichen Bereiches. Aufgrund der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW kann diese, sofern der Verkehr auf einer Stichstraße gebündelt werden soll, nicht über die Bonner Straße erfolgen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung eine Teilung des Plangebietes in einen südlichen Teilbereich (B-Plan-Nr. 523/1) und einen nördlichen Teilbereich (B-Plan-Nr. 523/2). Der zuletzt genannte Bereich sollte dabei, wie im Zusammenhang mit der Stellungnahme „B“ erläutert, um die östlich angrenzenden Grundstücke erweitert werden. Unabhängig davon kann für den Teilbereich Nr. 523/1 basierend auf dem nun vorliegenden Rechtsplanentwurf und den dazugehörigen Gutachten der Auslegungsbeschluss gefasst werden.

Entsprechend dem vorangegangenen Bericht der Verwaltung wurden die geäußerten Anregungen in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. nicht berücksichtigt. Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 523/1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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 €
bereitgestellt. Davon im laufenden Haushaltsjahr €.