

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 31.03.2008

Drucksache Nr.: **08/0118**

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 413/1 'Im Werthchen' in Sankt Augustin - Menden, Gemarkung Obermenden, Flur 8, südlich der Straße Am Bauhof, westlich der Einsteinstraße und nord-westlich der Bebauung Johannesstraße

- 1. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 413/1 abgegebenen Stellungnahmen**
- 2. 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, die während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr.: 413/1 „Im Werthchen“ 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.: 413/1 „Im Werthchen“ für das Gebiet der Gemarkung Obermenden, Flur 8, südlich der Straße Am Bauhof, westlich der Einsteinstraße und nord-westlich der Bebauung Johannesstraße, aufgrund der §§ 7 und 41 der GO NRW sowie des § 10 BauGB einschließlich der aufgrund des § 86 (4) der BauONRW 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 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Zu 1.:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 12.12.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 413/1 „Im Werthchen“ einschließlich der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.01.2008 bis 19.02.2008 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Sankt Augustin statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.2008 um Stellungnahme zur vorliegenden Planung innerhalb eines Monats gebeten.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung:

1. **Rhenag Rheinische Energie Aktengesellschaft**
53721 Siegburg **vom 21.01.2008**

 2. **WVG Wasserversorgungs-Gesellschaft mbH**
53757 St. Augustin **vom 23.01.2008**

 3. **Bezirksregierung Köln (Landeskultur)**
50606 Köln **vom 25.01.2008**

 4. **Bezirksregierung Düsseldorf**
40408 Düsseldorf **vom 15.02.2008**
- Zu den Schreiben 1-4 werden keine Bedenken zum Bebauungsplan 413/1 „Im Werthchen“ geäußert.
5. **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**
53098 Bonn **vom 15.01.2008**

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Verweis auf die Stellungnahme vom 25.05.2007.

- Im Plangebiet befinden sich Kommunikationslinien der Deutschen Telekom AG gemäß übermittelter Plandarstellungen. Es wird auf die Sicherung der Leitungen und weiteren Abstimmung bei der Planung und Erschließungsanlagen hingewiesen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

- Auf das Merkblatt über Baumstandorte sowie unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen wird hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

- Leitungen im nichtöffentlichen Bereich am Fuß der Böschung im nord-westlichen Bereich des Plangebietes wurden berücksichtigt. Im Rahmen der Erschließungsplanung und Ausführung werden die Versorger rechtzeitig durch das beauftragte Ing.-Büro beteiligt und mit einbezogen.
- Die Vorgaben über Baumstandorte sowie unterirdische Anlagen sind Bestandteil der Planung und Ausführung.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird gemäß Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

6. Landesbetrieb Straßen NRW Regionalniederlassung Rhein – Berg 53060 Bonn

vom 16.01.2008

Es bestehen aus straßenplanerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Auf das Schreiben vom 29.05.2007 wird inhaltlich verwiesen.

- Das Plangebiet erhält ein gesamtes Zu- und Ausfahrtsverbot hin zur L 143. Angelegte Parkplatzflächen u. ä. sind zur Landesstraße hin dauerhaft und lückenlos einzufrieden. Werbeanlagen bedürfen der Zustimmung des SBV.
- Der Bau von Rad-/Gehwegen entlang der Landesstraße L 143 u. ä. ist mit dem Landesbetrieb auch nach Notwendigkeit und Bedarf abzustimmen.
- Die Planung des Kreisverkehrsplatzes liegt vor und wird nach Prüfung genehmigt und zur Bauausführung freigegeben.
- Die Entwässerung der Landesstraße darf durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung des geplanten Kreisverkehrsplatzes einschließlich aller Genehmigungen ist durch den Investor sicherzustellen.
- Markierungs- und Beschilderungsplan ist mit dem Landesbetrieb abzustimmen und eine Genehmigung einzuholen.
- Hinweis auf die Unterzeichnung der Verwaltungsvereinbarung.

Ergänzend zu den vor genannten Punkten erfolgen noch nachfolgende Hinweise.

- Die Planungs-, Verfahrens- und Baukosten sowie möglicher Grunderwerb sind durch den Investor zu übernehmen.
- Beleuchtungsanlagen mit Wirkung auf klassifizierte Straßen sind unter Berücksichtigung keiner Verkehrsbehinderung und Blendfreiheit aufzustellen.

- Hinweis auf Verkehrslärm und Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmimmissionen. Forderungen gegenüber der Straßenbauverwaltung werden ausgeschlossen.

Sollte der Knoten am Ende der L 143 durch Verkehrsüberlastung geändert werden müssen (Ausbau der Linksabbiegespur), gehen die Um- und Ausbaurkosten zu Lasten der Stadt Sankt Augustin.

Stellungnahme der Verwaltung

Die tiefbautechnische Entwurfs- und Ausführungsplanung berücksichtigt die Belange des Landesbetriebes Straßenbau NRW.

Die abgestimmte und genehmigte Planung ist Grundlage der Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Sankt Augustin und dem Landesbetrieb.

Die Verwaltungsvereinbarung und der Erschließungsvertrag beinhalten zudem die Regelung der Linksabbiegespur am östlichen Ende der L 143 und die Kostenübernahme des Investors von möglichen Um- und Ausbaurkosten.

Eine weitere Zufahrt zum Plangebiet von der L 143 ist durch andere Festsetzungen und die tiefbautechnische Planung ausgeschlossen.

Werbeanlagen bedürfen nach LBO NRW eines Genehmigungsverfahrens mit Beteiligung der Straßenbauverwaltung.

Die Flächen des Plangebietes werden zur Landesstraße L 143 mit einem dichten Grünstreifen einschließlich Böschung getrennt. Eine zusätzliche Einfriedung ist aufgrund der natürlichen Trennung nicht erforderlich.

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein schallschutztechnisches Gutachten zum Schutz der geplanten Wohnbebauung erstellt. Durch die Gebäudestellung der Gewerbeflächen, Abstände und des bepflanzten Lärmschutzwalles wird der Immissionsschutz für das geplante Wohngebiet gewährleistet.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wurden bei der Planung gemäß Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

7. Bezirksregierung Düsseldorf 40408 Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigung -

vom 16.01.2008

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Im Plangebiet kann nach Gefährdungsabschätzung das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden.

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

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan wurde unter Hinweise auf Kampfmittel/Bombenblindgänger einschl. Verhaltensregeln verwiesen. Der diesbezügliche Text einschließlich Angabe des Aktenzeichens wird im Plan redaktionell ergänzt.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wurde bei der Planung berücksichtigt bzw. gefolgt.

**8. Kath. Kirchengemeinde
St. Augustinus Menden
53757 Sankt Augustin**

vom 18.01.2008

Bedenken bestehen bei der Ausweisung einer Kindertagesstätte im Plangebiet aus den Gründen der Notwendigkeit und Prognosen von rückläufigen Kinderzahlen im Stadtteil Menden.

Die Planung und Realisierung eines weiteren Kindergartens soll nur zu einer besseren Verteilung und unter den Vorzeichen der kurzen Wege erfolgen. Bei Konkretisierung der Kindertagesstätte wird angeregt, die angemietete städtische Fläche am Markt aufzugeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bedarf für eine Kindertagesstätte besteht aus Sicht der Jugendhilfeplanung (Kindergartenbedarfsplan) nach wie vor. Der erforderliche Ausbau der Betreuung der unter Dreijährigen und der zusätzliche Bedarf aufgrund der hinzuziehenden Kinder (in diesem Projekt wird von rd. 40 Kindern ausgegangen) kann durch das bestehende Angebot nicht gedeckt werden.

Die Ausweisung der Kita im Plangebiet stellt zudem eine städtebauliche Notwendigkeit dar im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird lt. Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

**9. Wehrbereichsverwaltung West
40410 Düsseldorf**

22.01.2008

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Hierbei geht man davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 20,00 m nicht überschreiten. Sollte diese Höhe im Einzelfall überschritten werden, ist vor Erteilung einer Baugenehmigung eine nochmalige Beteiligung und Prüfung erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Firsthöhen und Gebäudeoberkante für die Gewerbeflächen werden auf NHN als Obergrenze im Bebauungsplan festgesetzt und liegt deutlich unter 20,00 m. Auch im Einzelfall wird eine Überschreitung der Höhe unwahrscheinlich, da der Nachbarschutz und die Zulässigkeit dieses verhindern.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

**10. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege
53115 Bonn**

vom 23.01.2008

Eine Stellungnahme erfolgt dahin gehend, dass die Bewertung des Plangebietes im Rahmen des Umweltberichtes zum Umweltbestandteil Kulturgüter (Bodendenkmäler) derzeit nicht möglich ist. Im Geltungsbereich wurde bisher keine Erhebung des Ist – Bestandes durchgeführt und setzt eine Prospektion voraus.

Bei Verzicht auf eine Grunderfassung des Kulturgüterbestandes wird empfohlen, die Gründe dafür in den Umweltbericht aufzunehmen und auf die diesbezüglich nicht abschließend geklärte Situation hinzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Überprüfung der verfügbaren Daten beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zum Kulturgüterbestand (Bodendenkmäler) sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Belange des (Boden) Denkmalschutzes zu erkennen. (Die gegebene Indizienlage lässt noch keinen konkreten Verdacht zu). Der Empfehlung einer Prospektion kann vor dem Hintergrund des hohen zeitlichen und finanziellen Aufwandes und aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht gefolgt werden. Der Umweltbericht wird diesbezüglich ergänzt.

Weiterhin fehlen konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kulturgütern. Es sind demzufolge keine Konflikte zwischen Planung und Kulturgüterschutz erkennbar.

Es wird unter Beachtung der §§ 15, 16 DSchGNW in Verbindung mit §§ 3, 4 DSchGNW darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes von der Planung unberührt bleiben, d. h., diese sind uneingeschränkt anwendbar. Hierzu wird die Begründung ergänzt und im B-Plan unter Hinweis auf den abgestimmten Text aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird gemäß Stellungnahme der Verwaltung teilweise nicht berücksichtigt.

**11. Wahnbachtalsperrenverband
Siegelsknippen
53721 Siegburg**

vom 24.01.2008

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Hinweise werden wie nachfolgend beschrieben vorgetragen:

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B
- Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten
- Abwässer sind dem öffentlichen Kanal zuzuführen unter Berücksichtigung ATV – DVWK, Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten (Ausgabe 2002).

- Niederschlagswasser sind ebenfalls dem öffentlichen Kanal zuzuführen oder über eine mindestens 20 cm bewachsene und belebte Bodenzone zu versickern. Parkflächen des Gartencenters sowie alle Stellplatz- und Verkehrsflächen sind entsprechend zu entwässern nach den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten. (Rist Wag, Ausgabe 2002).
- Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbandes sind von den Planungen nicht betroffen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht berücksichtigt die Vorgaben der Wasserschutzzone III B sowie deren Bestimmungen. Das Abwasser und Niederschlagswasser wird dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt. Die Kanäle sind ausreichend bemessen und leistungsfähig. Die Behandlung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone erfolgt nur nach gesonderter Antragstellung und Zustimmung der Unteren Wasserbehörde.

Der Bau von Abwasserbeseitigungsanlagen in Wassergewinnungsgebieten findet bei der Planung und Ausführung Berücksichtigung.

Die Parkplatzflächen des Gartencenters, Stellplätze und Verkehrsflächen werden gemäß abgestimmter tiefbautechnischer Planung in den öffentlichen Kanal geleitet.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen bzw. Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

12. Geologischer Dienst NRW Landesbetrieb 47803 Krefeld

vom 28.01.2008

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken

Hinweis auf vorhandene Bohrdaten im nördlichen Teil des Plangebietes, parallel zur L 143. Anregung zur Bewertung des Schutzgutes Boden aus dem Umweltbericht. In Bezug auf landwirtschaftlich genutzte Böden ist anzumerken, dass mögliche Vorbelastungen so lange nicht zu einer Minderbewertung führen dürfen, wie diese durch Untersuchungen nachgewiesen sind. Durch die Verpflichtung der Landwirte dürfen keine nennenswerten Bodenfunktionsschädigungen eintreten. Die vorhandenen Böden sind demzufolge in der Bewertung nicht herunterzustufen. Es ist zu prüfen, wie weit der natürliche Wert berücksichtigt wurde.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine angemessene Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgte für das gesamte Plangebiet unter Einbezug der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der natürliche Wert der Böden im Plangebiet wurde bei der Bilanzierung der abiotischen Landschaftsfaktoren im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt und in das Gesamtergebnis eingefügt.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird gemäß Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

**13. Stadt Troisdorf
53827 Troisdorf**

vom 30.01.2008

Zu den getroffenen Vereinbarungen für die Nachnutzung des Altstandortes (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 406/4A) bestehen keine Bedenken. Anregungen bestehen jedoch dahingehend, dass die Vorhaben Breuer, Hellweg und Fahrrad Feld gesamt zu einer erheblichen Ausweitung der Verkaufsflächen für nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe führen. Es wird daher nochmals angeregt, im Ge-Gebiet entlang der Straße „Am Bauhof“ weiteren Einzelhandel grundsätzlich auszuschießen und zu einer reinen Gewerbenutzung zu kommen. Es wird befürchtet, dass sich der Bereich zwischen Lidl und Breuer zu einem Einzelhandelsstandort entwickelt und die schon heute bestehende Agglomerationswirkung durch die Vielzahl der Einzelhandelsbetriebe sich weiter verstärkt.

Stellungnahme der Verwaltung: (siehe Erläuterung zu Schreiben Nr. 14)

Beschlussvorschlag: (siehe Schreiben Nr. 14)

**14. Bundesstadt Bonn
53103 Bonn**

vom 19.02.2008

Wie bereits in der Stellungnahme vom 04.06.2007 dargelegt, bestehen Bedenken.

Der vorgesehene Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im eingeschränkten Gewerbegebiet stellt nur einen geringen Schutz für angrenzende Gemeinden dar. Die Sortimentsliste zum Beispiel unterscheidet sich von der Sankt Augustiner zur Bonner Liste in einigen Sortimenten. Dies gilt zudem für den Altstandort.

Die Häufung von Einzelhandel im weiteren Bereich der Einsteinstraße hat einen Agglomerationseffekt, der gemäß § 24 LePro negative Auswirkungen auf die Nachbarstadt Bonn hat.

Stellungnahme der Verwaltung zu 13 und 14

Die Planung wurde durch eine gutachterliche Stellungnahme hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen und der landesplanerischen Tragfähigkeit nach den Vorgaben des LE Pro 24 a untersucht.

Die Stellungnahme wurde den Nachbarkommunen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum regionalen Einzelhandelskonzept zugeleitet. Gemäß Auswertung und Bearbeitung sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Sankt Augustin und den angrenzenden Kommunen zu erwarten.

Die landesplanerische Tragfähigkeit, sowohl des Gesamtvorhabens als auch der beiden Einzelvorhaben im eingeschränkten Gewerbegebiet ist gewährleistet. Das in der Stadt Sankt Augustin zur Verfügung stehende Nachfragepotential in den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wird durch die zu erwartende Umsatzleistung nicht überschritten. Auf den Flächen des eingeschränkten Ge-Gebietes werden Einzelhandelsbetriebe mit

zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Zulässig sind demnach lediglich Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Angeboten und in der Regel städtebaulich verträglichen Wirkungen.

Unter Beachtung der Zielvorgaben des LE Pro 24 wird zur Zeit eine angepasste „Sankt Augustiner Sortimentsliste“ erstellt, die dem B-Plan zugrunde gelegt wird.

Von einem vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im eingeschränkten Ge-Gebiet wird abgesehen, da das Gebiet eine städtebaulich integrierte Lage einnimmt und direkt an den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Menden angrenzt. Vor diesem Hintergrund sind Nutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten unterhalb der Großflächigkeitsgrenze innerhalb des Gebietes verträglich und stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzepts.

Für den Altstandort wird ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet, um die Sondergebietsnutzung – Gartencenter – durch eine GE-Gebietsfestsetzung mit Ausschluss von nah- und zentrumsrelevanten Einzelhandelssortimenten zu ersetzen.

Mit der Einleitung des Änderungsverfahrens erhält die Stadt eine Steuerungsmöglichkeit, die Entwicklung des Gewerbestandortes Einsteinstraße im Hinblick auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zu lenken. Einzelvorhaben im Bereich der Einsteinstraße werden auf Grundlage der Vorgaben zum regionalen Einzelhandelskonzept beurteilt unter Beteiligung der Nachbarkommunen. Eine Verträglichkeit der dargestellten Planung und Vorlage der gutachterlichen Stellungnahme unter Berücksichtigung des Standortes Einsteinstraße wurde nachgewiesen.

Durch den Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im eingeschränkten Ge-Gebiet werden die Ziele der Planung angemessen definiert.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

15. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH 53719 Siegburg

vom 07.02.2008

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken
Hinweis auf die Vorgaben der RSAG für Erschließungsanlagen, dass eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr gewährleistet wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Erschließungsanlagen wurden unter Berücksichtigung und Vorgaben der RSAG für Fahrbahnbreiten, Einmündungen, Radien etc. geplant.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wurde gemäß Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

**16. PLE doc GmbH
45312 Essen**

vom 08.02.2008

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Versorgungseinrichtungen nicht betroffen. Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird jedoch auf die Ausgleichsfläche „Menden“ Gemarkung Menden, Flur 5, Flurstück 1504 hingewiesen. Diese Fläche ist von Versorgungseinrichtungen betroffen. Ein Flurkartenauszug mit Darstellung der Leitungen und Schutzstreifen wurde vorgelegt. Es wurde auf die Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen einschließlich zugehöriger Anlagen hingewiesen. Die Nutzung der Kompensationsfläche als Extensives Grünland muss im Einklang mit den Vorgaben stehen. Es wird um Aufnahme der Vorgaben in die Begründung ersucht.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhandensein von Leitungen für die vorbenannte Ausgleichsfläche wird in die Begründung/Umweltbericht aufgenommen. Die Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen einschl. zugehöriger Anlagen wird Anlage der Begründung bzw. Anlage zum LPB. Eigentümer der Kompensationsfläche ist die Stadt Sankt Augustin. Durchzuführende Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich des Bebauungsplanes 413/1 erfolgen unter Berücksichtigung der Anweisung.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wurde gemäß Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

**17. Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat
53705 Siegburg**

vom 14.02.2008

Die Stellungnahme erfolgt mit nachfolgenden Hinweisen:

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B. Die Bestimmungen der Wasserschutzzoneverordnung sind zu berücksichtigen.
- Gemäß Wasserschutzzoneverordnung ist der Neubau oder Ausbau von Erschließungsanlagen genehmigungspflichtig. Der Einbau von RCL – Baustoffen ist nach vorheriger wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.
- Bauschutt oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsorgungswege sind vor Abfuhr mit Angabe der Entsorgungsanlage den Stellen für Boden- und Gewässerschutz anzuzeigen. Es liegen jedoch keine Hinweise zu Bodenverunreinigungen vor.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung wurden für das Planverfahren und im Bebauungsplan unter Hinweise aufgenommen.

Die Genehmigungspflicht von Erschließungsanlagen in Wasserschutzzone wird bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Die Verwendung von RCL – Baustoffen erfolgt ausschließlich in Abstimmung und Maßgaben des Rhein-Sieg-Kreises.

Bodenverunreinigungen wurden im Plangebiet bei der Baugrunduntersuchung nicht festgestellt. Belastende Stoffe, z. B. Bauschutt werden nach den Vorgaben der Bodenschutzbehörde und Gewässerschutz behandelt.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wurde gemäß Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegung:

B1. Schreiben vom 18.01.2008

Bedenken bestehen gegen die Ausweisung der Bauflächen für das SO-Gebiet, GE-Gebiet und Wohnbaufläche gemäß nachfolgender Begründung

1. Die Freifläche dient der Bevölkerung als Naherholungsraum und kommt einer hohen Bedeutung des Landschaftsraumes zu.
Der vorhandene Spazierweg im Plangebiet entfällt. Durch die Planung und dem Wegfall des Freiraumes erhöht sich zwangsläufig der Druck auf den Erholungsbereich an der Sieg.
Die Entfernung der Erholungsmöglichkeiten ist zu berücksichtigen.
2. Bedenken bestehen zur Planung und der zusätzlichen Versiegelung mit den Problemen für die vorhandene Bebauung und den Grundwasserständen.
3. Durch Zunahme des Verkehrs für das Gewerbe-, Sondergebiet und Anwohner des Wohngebietes werden weitere Bedenken vorgetragen.
Obwohl keine Anbindungen an bestehende Erschließungsstraßen geplant werden, werden durch die geplanten Baumaßnahmen im Ortsteil Menden zusätzliche Verkehrsbelastungen, auftreten.
Die geplante Bebauung des ehemaligen Autohauses Kümpel und Fasanenweg werden angeführt.
In den Hauptverkehrszeiten (7.30 -9.00 und 16.00-17.30 Uhr) ist die Hauptstraße durch Menden (Siegstraße L 143) erheblich belastet.
Ein Auffahren auf die stark befahrene Siegstraße stellt sich schon jetzt in den Morgenstunden in den Kreuzungsbereichen Siegburger Straße, Martinstraße und Meindorfer Straße z. T. als problematisch dar und wird durch die geplanten Vorhaben zunehmen.
Mehr Verkehr bedeutet eine höhere Belastung, verbunden mit Gefahren für Verkehrsteilnehmer. Im Besonderen wird ein sicherer Weg zur Schule und zum Kindergarten benannt.
Es sollte eine Verlagerung des Gartenfachmarktes neben den Standort von Zweirad Feld geprüft werden.

Bei einer Teilrealisierung der Planung unter Berücksichtigung der vorbenannten Bedenken, sollte man auf die Wohnbebauung verzichten und die Fläche der Erholung zur Verfügung stellen.

Stellungnahme der Verwaltung

1. Im Regionalplan ist das Gebiet als ASB ausgewiesen. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin weist für das Plangebiet Wohnbaufläche und gewerbliche Fläche aus.

Die Diskussion darüber, ob die Flächen baulich genutzt werden können, hat bereits schon zu einem wesentlich früheren Zeitpunkt abschließend stattgefunden.

Das Gebiet gehört zu den wenigen, im Stadtgebiet noch befindlichen Entwicklungsgebieten. Die Fläche dient der ortsnahen Nachverdichtung.

Das Plangebiet wurde bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, ohne besondere Grünstrukturen.

Die Bebauung der Fläche trägt durch Freiräume und Pflanzgeboten einer angemessenen, unter dem Gebot der Rücksichtnahme, städtebaulichen Entwicklung bei.

2. Gemäß vorliegenden Bodengutachten kann das Grundwasser bis an das bestehende Geländeniveau ansteigen.

Diese Situation wird sich durch die Bebauung des Gebietes nicht verändern.

Der Grundwasserspiegel wird beeinflusst durch das Hochwasser der Sieg mit einem zeitversetzten Ansteigen bis an das Geländeniveau. Die zulässige Versiegelung der Flächen ist hiervon unberührt.

Eine Versickerung im Plangebiet ist nicht vorgesehen, da der mögliche Abstand von Versickerungsanlagen zum Grundwasser zu gering ist. Die gesamte Fläche befindet sich in der Wasserschutzzone III B mit entsprechenden Vorgaben.

Die baulichen Anlagen im Plangebiet sind nach den technischen Bestimmungen und Erfordernissen bei ansteigendem Grundwasser zu planen.

Eine Verschlechterung der Grundwasserverhältnisse für die bestehende Bebauung ist durch die Planung nicht gegeben.

3. Bedenken richten sich gegen die Bebauung südlich der Straße „Am Bauhof“ da zu erwarten ist, dass damit der Kfz-Verkehr auf der L 143 / Siegstraße zusätzlich verstärkt wird.

Im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt wurde auf der Siegstraße ein Tageswert ermittelt, in ein Verkehrsmodell übernommen und die Belastung unter Berücksichtigung der künftigen baulichen Entwicklung in ein Prognosemodell fortgeschrieben. Dabei wurde nicht nur die mit dem Bebauungsplan Nr. 413/1 zu erwartende Belastung berücksichtigt, sondern auch die Siedlungserweiterungen einbezogen, die im Rahmen des STEK bzw. FNP-Entwurfes vorgesehen sind. Die Siegstraße ist z. Zt. südlich der Siegburger Straße und nördlich der Martinstraße mit 10.400 KFZ täglich belastet und südlich der Martinstraße mit ca. 10.300 KFZ. Die Durchlassfähigkeit bzw. die Kapazitätsgrenze der Siegstraße wird durch die Freigabezeiten der signalisierten Knotenpunkte gesteuert. Durch den geplanten Umbau des Knotens Siegstraße/Meindorfer Straße zum Kreisverkehr ist mit einer höheren Durchlassfähigkeit zu rechnen, der auch die zusätzliche Verkehrsbelastung aus dem Plangebiet (BP 407) mehr als kompensieren wird. In der Verkehrsprognose für das Jahr 2015 wird von einer Erhöhung der täglichen KFZ um 400 bis 550 Fahrzeuge zwischen Siegburger Straße und Meindorfer Straße (ca. 5 %) gerechnet. In der Martinstraße wird dann das Verkehrsaufkommen voraussichtlich um 2 – 3 % geringfügig erhöht.

Bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 413/1 ist keine wesentliche Verschärfung von punktuellen Kapazitätseinschränkungen in der Siegstraße zu erwarten. Bei dem Verkehrserzeuger Gartenfachmarkt ist zu berücksichtigen, dass der Großteil der Kunden wahrscheinlich nicht über die Siegstraße, sondern über Autobahn und B 56 N fahren wird. Zu Zeiten des morgendlichen Berufsverkehrs dürften die Fahrten zum Gartenfachmarkt, bezogen auf das Linksabbiegeproblem nicht sehr stark ins Gewicht fallen. Die im Schreiben aufgeführten Probleme bzgl. der Parksituation im Bereich der Martinstraße und der Siegstraße können nicht innerhalb des Bebauungsplanverfahrens 413/1 gelöst werden, sondern werden im Rahmen der Fortschreibung des VEP geprüft und Lösungsvorschläge erarbeitet.

Der geplante Standort des Gartenfachmarktes steht im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes. Dieser stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar, in dem großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden darf. Der Standort des Fahrradmarktes befindet sich auf Regionalplanebene im Gewerbe- und Industriebereich (GIB). Eine Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Die geplante Erweiterung des Fahrradfachmarktes konnte nur als Ausnahme aufgrund der Bestandssituation im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens auf regionaler Ebene ermöglicht werden.

Im Sinne einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung ist der Nachverdichtung im Anschluss an den Ortsrand zwischen den Straßen Am Bauhof und der Einsteinstraße Vorrang gegenüber der Versiegelung von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges zu geben.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

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 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorzunehmen. Unter diesem Gesichtspunkt wird auf die Ausführungen der Verwaltung und die Entscheidung des Rates (Auslegungsbeschluss) aus der Sitzung am 12.12.2007, DS-Nr. 07/0437 verwiesen.

Zu 2. Satzungsbeschluss:

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr.: 413/1 „Im Werthchen“ als Satzung zu beschließen, sowie die Begründung mit dem Umweltbericht hierzu.

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 €.