

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

## Sitzungsvorlage

Datum: 30.07.2008

Drucksache Nr.: **08/0255**

---

| <b>Beratungsfolge</b>                    | <b>Sitzungstermin</b> | <b>Behandlung</b>         |
|------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss | 19.08.2008            | öffentlich / Vorberatung  |
| Rat                                      | 17.09.2008            | öffentlich / Entscheidung |

---

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 523/1 'Hofstelle Bonner Str.' in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 4, zwischen Bonner Str., Niederpleiser Str., Gottfried-Salz-Str. und dem Pfarrweg;**

- 1. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 523/1 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. 523/1 „Hofstelle Bonner Straße“ abgegebenen Stellungnahme nach eingehender Prüfung entsprechend den folgende 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. 523/1 „Hofstelle Bonner Straße“ für den Bereich Sankt Augustin, Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 4, zwischen der Bonner Straße, der Niederpleiser Straße, der Gottfried-Salz-Straße und dem Pfarrweg 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 Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW Nr. 18 vom 13.04.2000, S. 256).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 12.03.2008 zu entnehmen.

### **Problembeschreibung/Begründung:**

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 11.06.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 523/1 „Hofstelle Bonner Straße“ einschließlich der Begründung und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Diese Auslegung ist in der Zeit vom 25.06.2008 – 07.07.2008 öffentlich bekannt gemacht worden. Sie erfolgte im Rathaus der Stadt Sankt Augustin in der Zeit vom 02.07.2008 – 04.08.2008 (einschließlich). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.06.2008 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf innerhalb eines Monats gebeten.

Von folgenden Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen vorgebracht worden. Zu den Anregungen wird im Anschluss Stellung genommen. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit sind nicht vorgebracht worden.

1. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bonn
2. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft, Siegburg
3. Wahnbachtalsperrenverband, Siegburg
4. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Bonn
5. Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg
6. Wehrbereichsverwaltung West
7. Westfalen-Weser-Ems-Netzservice, Dortmund
8. Bezirksregierung Köln
9. PLEdoc GmbH, Essen
10. Landwirtschaftskammer NRW, Köln
11. Rhenag, Siegburg
12. Wasserversorgungsgesellschaft mbH, Sankt Augustin
13. Bezirksregierung Arnsberg (Bergbau und Energie)
14. Wasserbeschaffungsverband Thomasberg, Königswinter
15. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Eitorf

In den Schreiben 7 – 15 wurden keine Anregungen geäußert.

### **Zu 1.: Schreiben der Deutschen Telekom, Netzproduktion GmbH, Bonn**

- Es wird auf die der Stadt Sankt Augustin vorliegende Stellungnahme vom 13.12.2007 verwiesen. Dort wurden 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 2.: 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 3.: Schreiben des Wahnachtalsperrenverbandes WTV, 53721 Siegburg**

- Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ergänzend wurde noch auf nachfolgende Punkte hingewiesen:

Maßnahmen zum Straßenbau sind gemäß den „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002)“ durchzuführen.

Bei einer Befestigung von Stellplätzen oder Garagenzufahrten mit Verbundsteinpflaster ist nur eine Verlegung „auf Stoß“ zulässig, mit Ableitung der abfließenden Niederschlagwässer in die öffentliche Kanalisation oder der Versickerung über die bewachsene und belebte Bodenzone.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

#### **Zu 4.: Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Außenstelle Köln**

- Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die Stellungnahme vom 07.12.2007 wurde verwiesen. Die nachfolgenden Anregungen wurden nochmals benannt.

Die Tiefgaragenzufahrt in der Niederpleiser Straße darf keine Auswirkungen in den Ampelbereich erzeugen.

Berücksichtigung der Verkehrsimmission durch den Investor und Freistellung von möglichen Forderungen an den Träger der Straßenbaulast (B56).

Aufgrund der Nutzung im WA – Gebiet, vorwiegend für altengerechtes Wohnen mit einer Betreuungsstation findet eine verträgliche Verkehrsbewegung für die Tiefgarage mit weni-

gen Fahrzeugbewegungen statt. Durch den Ausbau der bestehenden Hofanlage und den Möglichkeiten der Gebäude bzw. überbaubaren Flächen kann eine publikumsintensive Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Die TGA dient vorwiegend dem Eigenbedarf, der die Verträglichkeit mit der Verkehrsanlage und der Ampel erfüllt. Der Abstand der Tiefgaragein- und -ausfahrt lässt durch den Abstand von über 25,00 m zur Ampelanlage ausreichend Raum, der einen Rückstau verhindert.

Die Verkehrsbelastung wurde im schallschutztechnischen Gutachten zum Planverfahren berücksichtigt und passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Zu 5.: Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises, 53721 Siegburg**

- Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Nachfolgende Hinweise werden vorgebracht.
  - Stellplatzanlagen in wasserdurchlässiger Ausführung im Wasserschutzgebiet sind unzulässig.
  - Der Neubau und Ausbau von Straßen und dazugehörigen Einrichtungen sind genehmigungspflichtig.
  - Der Einbau von RCL – Baustoffen in der Wasserschutzzone III B Sankt Augustin Meindorf ist nicht zulässig. Ausnahmen für einen Lärmschutzwall oder Bodenauffüllungen sind nur nach vorheriger wasserrechtlicher Genehmigung durch den Rhein-Sieg-Kreis zulässig.
  - Im Zuge der Baureifmachung und Erdarbeiten sind auffällige (bauschutthaltig, organoleptisch) Bodenmaterialien ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege sind anzuzeigen unter Angabe der Entsorgungsanlage. Bei einem möglichen Wiedereinbau ist eine wasserrechtliche Erlaubnis vorzulegen.
  - Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für techn. Umweltschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt einen Hinweis die Wasserschutzzone und die Bestimmungen der Wasserschutzzonenvordnung. Die Versickerung von Stellplatzbefestigungen ist nicht geplant. Eine Veränderung oder Neuerstellung von öffentlichen Straßenflächen ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

Der Einbau von RCL - Baustoffen ist gemäß Wasserschutzverordnung nur mit besonderer Genehmigung zulässig.

Bodenauffüllungen für das Plangebiet sind nach örtlicher Höhenaufnahme nicht erforderlich. Gemäß Bodengutachten wurde bei allen Bohrpunkten kein auffälliger Boden angetroffen. Im Bebauungsplan werden unter Hinweis die Verhaltensmaßnahmen bei Antreffen von verunreinigten Bodenhorizonten aufgenommen.

## **Zu 6.: Schreiben der Wehrbereichsverwaltung West**

- Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Sollte jedoch für bauliche Anlagen einschl. untergeordnete Gebäudeteile eine Höhe von 20,00 m überschritten werden, ist in jedem Einzelfall eine Beteiligung erforderlich.

Für das Plangebiet ist max. eine Zweigeschossigkeit mit Firsthöhenbegrenzung auf NHN festgesetzt.

Die max. Höhe von 20,00 m wird deutlich unterschritten. Diese Unterschreitung trifft auch für genehmigungsfreie, untergeordnete Bauteile zu. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan mit aufgenommen.

### Stadtentwicklungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 523/1 „Hofstelle Bonner Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und den Ausbau des Stadtteilzentrums Mülldorf geschaffen. Darüber hinaus dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung durch Wohnbebauung mit einem Schwerpunkt im Bereich des seniorengerechten Wohnens. Beide Zielsetzungen resultieren direkt aus dem Stadtentwicklungskonzept (STEK). Da das Plangebiet unmittelbar den im STEK festgesetzten Schwerpunkt für den Handel tangiert, wurden im Bebauungsplan Einrichtungen, die der Sicherung und dem Ausbau des Stadtteilzentrums dienen durch die Festsetzung eines Mischgebietes ermöglicht. Des weiteren dient der Bebauungsplan der Erhaltung der ortsbildprägenden Hofanlage und somit auch der stadtgestalterischen Aufwertung des Stadtteilzentrums. Die vorliegende Planung steht daher im Einklang mit dem Stadtentwicklungskonzept.

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 11.06.2008, DS-Nummer 08/0097 verwiesen.

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr. 523/1 als Satzung zu beschließen. Gleichzeitig kann die Begründung mit dem Umweltbericht hierzu beschlossen werden.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
☐ 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 €.