

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 01.10.2008

Drucksache Nr.: **08/0339**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	21.10.2008	öffentlich / Vorberatung
Rat	19.11.2008	öffentlich / Entscheidung

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 115 'Klosterpark';
Bericht über die vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden;
Auslegungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2
BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Kenntnis und stimmt dem Verfahrensvorschlag zu. Dem Rat der Stadt Sankt Augustin wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 „Klosterpark“ für das Gebiet in der Gemarkung Hangelar, Flur 1, für einen Teilbereich des Klosterparks westlich der Klosterstraße einschließlich der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind der Plandarstellung zu entnehmen.
Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Aktueller Sachstand

Die Klosterpark GmbH plant im Klosterpark der „Steyler Missionare“ im Bereich Husarenstraße/Klosterstraße fünf seniorengerechte und barrierefreie Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage. Diesbezüglich wird derzeit ein Vorhaben und Erschließungsplan erstellt.

Entsprechend dem Ratsbeschluss zur Bebauung Klosterpark (B-Planverfahren Nr. 115, Ratssitzung vom 11.06.2008, DS-Nr. 08/0058/1) wurde in der Zeit zwischen dem 20.08.2008 und 26.09.2008 die Planung frühzeitig der Öffentlichkeit und den Behörden vorgestellt.

Bezogen auf diese Beteiligung kamen von Behörden die ihm Nachgang behandelten Stellungnahmen. Seitens der privaten Öffentlichkeit ist bis zum heutigen Tage nur eine Stellungnahme eingegangen.

Beteiligungsverfahren:

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bestand für die Beteiligten in oben genanntem Zeitraum Gelegenheit sich über die Planung zu informieren. Hierfür lagen im Rathaus der Stadt Sankt Augustin folgende Unterlagen vor:

- Rechtsplan VEP Nr. 115
- Textliche und gestalterische Festsetzungen
- Entwurf der Begründung
- Gestaltungsplan
- Erstellte Gutachten u. a. Verkehr, Landschaft- und Artenschutz
- Grundrisse und Ansichten der Planung

1. Vorgebrachte öffentliche und private Anregungen

1.1 Schreiben vom 30.09.2008, Theodor-Storm-Allee

In dem Schreiben wird nachgefragt, welche Arbeiten für die notwendige Infrastruktur des Bauvorhabens im öffentlichen Straßenverkehrsraum erforderlich sind und ob es ein Verkehrskonzept gibt, auch im Bezug auf die Zeit nach Fertigstellung des Bauvorhabens.

Stellungnahme:

Die angebrachten Anregungen werden berücksichtigt.

Die Baumaßnahmen des 1. und 2. Bauabschnittes werden über das Gelände des Klosterparks abgewickelt. Nur für den Anschluss der Versorgungsleitungen müssen die üblichen Arbeiten im Straßenverkehrsraum der „Klosterstraße“ durchgeführt werden. Bedingt durch die kurze Ausführungsphase ist eine Behinderung ausgeschlossen. Ein Verkehrsgutachten ist im Ausschuss erörtert worden. Zusätzlich wurde es durch einen weiteren Gutachter auf Plausibilität nach den geltenden Richtlinien geprüft. Beide Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Straßen auch für den zukünftig zu erwartenden Verkehr ausreichend sind und es zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung kommen wird.

Weiterhin wurde die Frage gestellt, welche Parkflächen entfallen, ob für die Baumaßnahme Erschließungskosten bezahlt wurden und ob den Anliegern eventuell weitere Erschließungskosten nach Durchführung der Baumaßnahme entstehen.

Stellungnahme:

Entlang des Grundstückes der „Steyler Missionare“ in der öffentlichen Verkehrsfläche der „Klosterstraße“ entfallen vereinzelte Stellplätze für Zuwegungen, Rettungswege und neue Stellplätze auf dem Grundstück. Dies wird jedoch durch den neuen P + R -

Platz Hangelar Ost mehr als kompensiert.

Durch die Baumaßnahme selbst entstehen den Anliegern keine zusätzlichen Kosten. Die Erschließungskosten nach § 133 Absatz 2 BauGB sind vom Grundstückseigentümer für das geplante Baugebiet bereits entrichtet worden.

Sollte die Klosterstraße unter anderem auf Grund von Verbesserungsvorschlägen des zweiten Sachverständigen optimiert werden, so werden alle Anlieger an diesen Kosten beteiligt. Diese Arbeiten ständen jedoch nicht in Verbindung mit der Baumaßnahme.

Weiterhin wurden Fragen bezüglich der Gebäudelage, der Höhe, der Abmaße und der möglichen Bauabschnitte gestellt.

Ebenso wird kritisiert, dass die im reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen verbunden mit dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen zu einer weiteren Belastung der Straßen führen könne.

Stellungnahme:

Die vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt.

Die in dem Schreiben genannten Maße sind die im Rechtsplan vermaßten Baugrenzen. Die darin geplanten Gebäude sind deutlich kleiner. Für eine Gebäudeplanung ist jedoch eine Flexibilität innerhalb der Baufenster von Vorteil und üblich. Dies dient auch dazu spätere Befreiungen in dem Genehmigungsverfahren zu vermeiden.

In den kleineren Baufenstern sind Häuser mit ca. 18,74 m Breite und ca. 15,50 m Tiefe und in den größeren Baufenstern sind Häuser mit ca. 23,75 m Breite und ca. 15,50 m Tiefe geplant. Alle Häuser sind mit 3 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss verbunden mit einer maximalen Firsthöhe von 14,75 m über Bezugspunkt geplant.

Zwischen den geplanten Gebäuden und den bestehenden Häusern an der Klosterstraße ergibt sich ein Abstand von ca. 35,00 m.

Im ersten Bauabschnitt sollen die ersten fünf Baufenster mit 5 Mehrfamilienwohnhäusern und Tiefgarage gebaut werden. Der zweite Bauabschnitt ergibt sich aus den zwei dahinter liegenden Baufenstern, für zwei weitere Mehrfamilienhäuser.

Die Baumöglichkeit im reinen Wohngebiet regelt der § 3 Bau NVO. Hier können neben Wohnungen ausnahmsweise auch Läden, Büros und Praxen zugelassen werden. Im Durchführungsvertrag wird jedoch festgesetzt, dass die Nutzung dem seniorengerechten, barrierefreien Wohnen Rechnung tragen muss.

Das diesbezügliche Verkehrsaufkommen ist, wie aus dem Gutachten ersichtlich als gering und somit verträglich zu erachten.

Weiterhin werden wiederholt Fragen über die zukünftige Verkehrserschließung und deren Kosten gestellt. Verbunden mit der Erschließung wird vermutet, dass die Bäume entlang der Klosterstraße gefällt werden oder absterben könnten.

Stellungnahme:

Die vorgebrachte Anregung wird berücksichtigt.

Die Wohn- und Rettungswege, die Erschließung der Tiefgarage und auch die geplante Wohnbebauung ist unter Berücksichtigung auf den vorhandenen Baumbestand geplant.

Insoweit werden nur vereinzelte wenige Bäume gefällt, in Abstimmung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes. Der Ausgleich erfolgt über festgesetzte Ersatzpflanzungen. Weiterhin werden die Flächen mit Baumbestand entlang der Klosterstraße im B-Plan als Grünflächen ausgewiesen und somit hinreichend geschützt.

1.2 Rhein-Sieg Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH, Siegburg

Gegen die geplante Bebauung bestehen keine Bedenken, wenn die Müllabfuhr, auch mit Dreiaxser- Großraumwagen verkehrssicher, auch nach den Unfallverhütungsvorschriften erfolgen kann.

Stellungnahme:

Die vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt.

Der im Baugebiet entstehende Müll wird am Tage der Abfuhr zu einem Platz auf dem Grundstück, direkt angrenzend an die „Klosterstraße“ gebracht.

Von dort aus kann der Müll, auch mit Dreiaxser-Großraumwagen verkehrssicher, über die „Klosterstraße“ entsorgt werden. Ein Befahren des Baugebietes ist nicht erforderlich.

1.3 Flugplatzgesellschaft Hangelar mbH, St. Augustin

Bezüglich des Hinweises zum Verkehrslandeplatz Bonn-Hangelar bittet die Gesellschaft diesen Hinweis auch den späteren Nutzern der Wohnung rechtzeitig zur Kenntnis zu geben.

Die GmbH geht davon aus, dass die Ausweisung als reines Wohngebiet mit der bestehenden Immissionsbelastung korrespondiert.

Stellungnahme:

Die vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt.

Der frühzeitige Hinweis auf den Flugplatz für die späteren Nutzer wird im Durchführungsvertrag geregelt. Dies wird über die Verpflichtung zu einem Hinweis im Kauf- bzw. Mietvertrag festgelegt.

Eine Stellungnahme bezüglich der Verträglichkeit der Anweisung als reines Wohngebiet mit der bestehenden Immissionsbelastung wird in Punkt 2.3 behandelt.

2. Vorgebrachte behördliche Anregung

2.1 Bezirksregierung Düsseldorf, Düsseldorf

Im Schreiben wird auf die Lage des Baugebietes im beschränkten Bauschutzbereich hingewiesen.

Die Zustimmung- bzw. genehmigungsfreie Höhe liegt bei 84 m über NN. Ein diesbezüglicher Hinweis soll zeichnerisch im Bebauungsplan aufgenommen werden und ist bei Bauanzeigen zu beachten. Bei herausragenden Bauhilfsanlagen wird eine Kennzeichnung empfohlen.

Bezogen auf die Lage des Baugebietes am nördlichen Rand der Lärmschutzzone C wird die Ausweisung als „Reines Wohngebiet“ für bedenklich gehalten.

Stellungnahme:

Die vorgebrachten Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte höchste zulässige Gebäudehöhe liegt mit 79,8 m mehr als 4,00 m unter der im Bauschutzbereich festgesetzten Höhe von 84 m und ist

somit genehmigungsfrei.

Eine zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan als mögliche Betroffenheit im Bauschutzbereich insbesondere für Bauhilfsanlagen wird ausgewiesen.

Eine Verpflichtung für eine eventuell erforderliche luftrechtliche Genehmigung kann als Auflage einer Baugenehmigung einfließen.

Das Plangebiet liegt ca. 300 m nördlich der Lärmschutzzone C und somit außerhalb dieser Lärmschutzzone.

Für ein reines Wohngebiet sind tagsüber 50 dB(A) als Immissionsrichtwert GMBI angegeben. Eine Stellungnahme über den im Baugebiet vorhandenen Immissionswert wird noch durch ein Ingenieurbüro erstellt. In der zu erstellenden Stellungnahme sollen auch eventuell empfohlene Maßnahmen zum baulichen Schallschutz benannt werden. Das angrenzende Wohngebiet „Lindenviertel“ ist vom Gebietscharakter nach § 34 BauGB allerdings auch einem „Reinen Wohngebiet“ zuzuordnen.

Für eine geordnete und auch verträgliche Bebauung des geplanten Wohngebietes, in Bezug auf die bestehende Nachbarbebauung ist eine Ausweisung als „Reines Wohngebiet“ erforderlich und sinnvoll.

2.2 Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg

Durch das Amt 61 wird gewünscht die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen, Pflegeverpflichtungen und die Ausgleichsmaßnahmen unter 5.2 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Bebauungsplan festzusetzen, oder vertraglich zu sichern. Baumfällungen sollen nur in den dafür vorgesehenen Zeiträumen geschehen.

Auf Grund des benachbarten Flugplatzes Hangelar sind bei der Planung mögliche Lärmimmissionen zu berücksichtigen.

Weiterhin wird auf die Wasserschutzzone III B und das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf hingewiesen.

Bei Einhaltung dieser Punkte bestehen gegen die Baumaßnahme keine Bedenken.

Stellungnahme:

Die vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt.

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen und damit verbundene Pflegeverpflichtungen werden im Durchführungsvertrag geregelt. Dies gilt auch für notwendige Baumfällungen. Bezogen auf die Lärmemissionen des Flughafens Hangelar verweisen wir auf die Behandlung in Punkt 2.3.

Für das Baugebiet wurde ein Bodengutachten und ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Bauschutthaltiges oder auffälliges Bodenmaterial ist nicht vorhanden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist möglich und wird in Absprache und Abstimmung der ULB, Rhein-Sieg-Kreis mit dem Investor durchgeführt. Sämtliche Bestimmungen der Wasserschutzonenverordnung werden eingehalten.

2.3 Wahnbachtalsperrenverband, Siegburg

Der Wahnbachtalsperrenverband verweist auf die im Plangebiet vorhandene Wasserschutzzone III B und der damit verbundenen Grundwassergewinnungsanlage.

Insbesondere wird auf die Abwasserbeseitigung und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten verwiesen. Weiterhin wurde um Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen zum Gewässerschutz bei der Baumaßnahme und der Baustelleneinrichtung hingewiesen.

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Stellungnahme:

Die vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt.

Die Durchführung der Baumaßnahme erfolgt in Abstimmung mit der VLB des Rhein-Sieg-Kreises. Sämtliche Maßnahmen und Richtlinien bezogen auf die Baumaßnahme, Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserversickerung werden berücksichtigt und eingehalten. Gleich lautende Anregungen wurden unter Punkt 2.4 behandelt.

2.4 Heinrich-Hanselmann-Schule, St. Augustin

Die Heinrich-Hanselmann-Schule regt an, die Bebauung zu überdenken oder davon Abstand zu nehmen. Begründet wird dies mit der Nutzung des Klosterparks durch Schülergruppen zum jahreszeitlichen Erleben der Natur.

Stellungnahme:

Die vorgebrachten Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Die Nutzung des Klosterparks durch Schülergruppen für ein Erleben der Natur ist sicherlich sinnvoll und für diese eine Bereicherung des Schulalltages. Es handelt sich beim Gelände des Klosterparks um ein privates Grundstück, welches entgegenkommender Weise zur Nutzung zur Verfügung gestellt wird. Es müssen aber auch die wirtschaftlichen Interessen Berücksichtigung finden, die eine Bebauung dieses Teilbereiches für die „Steyler Missionare“ erforderlich machen. Da für die Bebauung weniger als 10 % der Gesamtanlage in Anspruch genommen werden, bleibt der Klosterpark im Wesentlichen in seinem jetzigen Erscheinungsbild erhalten. Somit ist die von der Schulleitung angesprochene Nutzung zukünftig auf einer nur geringfügig reduzierten Fläche auch weiterhin möglich.

Die Bebauung wird auch in Abwägung mit dem zukünftigen Bedarf der Allgemeinheit an zentrumsnahen, seniorengerechten Wohnraum befürwortet.

2.5 Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Eitorf

Der Landesbetrieb Wald und Holz bezieht sich in seinem Schreiben auf die Ausweisung im Flächennutzungsplan als Grünfläche.

So wird darauf hingewiesen, dass der vorhandene Baumbestand als solcher erhalten bleiben soll. Weiterhin wird auf diverse Bestimmungen verwiesen, die bei einer Bebauung einzuhalten sind. Unter anderem sei hier der Abstand von mindestens 35 m der Bebauung zum Wald hin genannt.

Diesbezüglich bestehen erhebliche Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben.

Stellungnahme:

Die vorgebrachten Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Nach § 1 Absatz 2 Landesforstgesetz NRW sind Flächen, die als Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen sowie zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen nicht Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetzes. Mit dieser Auffassung korrespondierend wurde es zum erklärten Ziel, diesen Teilbereich des Klosterparks im Flächennutzungsplan in Wohnbauflächen umzuwandeln. Gleichwohl soll der vorhandene Baumbestand soweit wie möglich erhalten bleiben. Nur im Bereich von Wohnwegen und der Tiefgarageneinfahrt im Bereich der „Klosterstraße“ entfallen vereinzelte Bäume und ebenso die westliche Fichtenanpflanzung. Dies wird jedoch durch Neupflanzungen ausgeglichen.

Die Heckenstrukturen sollen ebenfalls in Teilbereichen erhalten bleiben. Diese Maßnahmen werden im landschaftspflegerischen Begleitplan geregelt und unter anderem durch die Ausweisung von Grünflächen im Baugebiet geschützt.

Im Nachgang der Beteiligung der Behörden soll kurzfristig ein Ortstermin mit dem Landesbetrieb Wald und Holz durchgeführt werden. Über das Ergebnis wird in der Planungsausschusssitzung berichtet.

Da sich aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren keine gravierenden Änderungen der Planung ergeben haben, schlägt die Verwaltung vor, den VEP Nr. 115 „Klosterpark“ in der vorliegenden Form gem. § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der Begründung, mit allen relevanten Gutachten und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

<Name des Unterzeichnenden>

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 €.