

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

## Sitzungsvorlage

Datum: 07.01.2009

Drucksache Nr.: **09/0003**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	03.02.2009	öffentlich / Vorberatung
Rat	11.03.2009	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Bplan 630 'Waldstraße', Gem. Hangelar, Flur 3, zwi. Alte Heerstr., Waldstr., Medienzentrale Bundeswehr sowie der Flurstücke 2028, 2688 und 392;**

- 1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden,**
- 2. Auslegungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

1. „Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an dem Bebauungsplanverfahren 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. 630 „An der Waldstraße“ in der Gemarkung Hangelar, Flur 3, zwischen der Alten Heerstraße, der Waldstraße, der Medienzentrale der Bundeswehr sowie der Flurstücke 2028, 2688 und 392 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

Die genauen Grenzen sind dem Geltungsbereichsplan von Juni 2006 zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

## **Problembeschreibung/Begründung:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an das Bebauungsplanverfahren Nr. 630 erfolgt in der Zeit vom 18.04.2007 bis zum 04.05.2007. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in die Entwurfsplanung miteinbezogen und mit Schreiben vom 11.04.2007 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. Beteiligung der Nachbargemeinden**

Von den Nachbargemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **B. Bürgerbeteiligung**

#### **B.1 BUND mit Schreiben vom 03.05.2007**

- a) Der Bedarf für die Bebauung des Geländes mit Einfamilienhäusern und insb. Reihenhäusern wird angezweifelt bzw. es werden andere Standorte im Stadtgebiet hierfür gesehen.
- b) Es wird ausgeführt, dass das Plangebiet für den großräumigen Biotopverbund zwischen Hangelarer Heide und Birlinghover Wald/Pleisbachtal und dem kleinräumigen Biotopverbund zu den Alteichenbeständen an der Alten Heerstraße bis zum Hit-Markt wichtig ist.
- c) Bei den angeregten artenschutzrechtlichen Prüfungen wird auf Spechtarten, Eulen, holzfressende Käfer und Fledermäuse eingegangen. Es sollten die Altbaumbestände an der Alten Heerstraße mit untersucht werden und das Untersuchungsgebiet ausreichend groß bemessen sein.
- d) Es wird auf den hohen Kompensationsbedarf im Wald und bei der Betroffenheit von alten Baumbeständen hingewiesen. Die Isolation der Bäume an der Alten Heerstraße sollten bei der Bilanzierung des Eingriffes bedacht werden. Es wird angeregt, den Baumbestand an der Waldstraße zu erhalten.

#### **Stellungnahme der Verwaltung hierzu:**

- Zu a) Der Rhein-Sieg-Kreis und darin die Stadt Sankt Augustin sind nach wie vor einer der wenigen Wachstumsregionen in Deutschland. Vor diesem Hintergrund sind die Städte und Gemeinden gehalten, ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen bereit zu stellen, um auch das insgesamt hohe Preisniveau zu dämpfen. Das Stadtentwicklungskonzept und der verabschiedete Flächennutzungsplan greifen diese Entwicklungstrends auf. Durch die in Planung und in Umsetzung befindlichen Baugebiete ist erkennbar, dass nach wie vor ein Bedarf für Baugebiete mit entsprechenden Wohnformen besteht. Der Standort Waldstraße ist für eine solche Entwicklung geeignet, da er sich in einem Gebiet befindet, das bereits baulich geprägt ist und damit der

Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung dient. Er stellt keinen Bereich dar, der völlig neu erschlossen werden muss, da aus Richtung der Waldstraße bereits eine leistungsfähige äußere Erschließung auch mit den Medien der technischen Infrastruktur gegeben ist.

Zu b) Der großräumige Biotopverbund tangiert das Plangebiet nicht, da er über den Niederberg, entlang der Berufsgenossenschaft in Richtung des Flugplatzgeländes zur Grünen Mitte führt.

Der kleinräumige Biotopverbund ist zur Zeit noch gegeben, wird aber in Zukunft keine Bedeutung mehr haben, da auch die entsprechenden Flächen im Bereich des Materialamtes der Bundeswehr im Sinne der Innenentwicklung zur Bebauung frei gegeben werden sollen und dieses Ziel im verabschiedeten Flächennutzungsplan enthalten ist.

Zu c) Zu den benannten planungsrelevanten Tierarten wurden entsprechende Untersuchungen in einem ausreichend groß bemessenen Untersuchungsgebiet angestellt und in einem Artenschutzgutachten zusammengefasst.

Zu d) Die Forstverwaltung hat zum Bebauungsplan keine Bedenken geäußert. Bei den vorkommenden Gehölzen ist demnach nicht von Wald im Sinne des Forstrechtes auszugehen. Eine Kompensation im Sinne einer Waldumwandlung ist daher nicht erforderlich.

Des Weiteren werden alle erhaltenswerten Bäume, die nicht durch die Planung berührt werden, zum Erhalt festgesetzt. Alle übrigen Bäume sind im Rahmen der Baumschutzsatzung bzw. der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu kompensieren.

#### Beschlussvorschläge:

- Der Anregung c) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.
- Der Anregung d) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.
- Den Anregungen a) und b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

#### **B.2 Bürgerinitiative Waldstraße mit Schreiben vom 28.05.2007**

- a) Es wird angeregt die bestehenden Bäume und Gehölze zu erhalten.
- b) Es wird auf das Vorhandensein von zum Teil planungsrelevanten Tierarten hingewiesen.
- c) Es wird auf die Beeinträchtigung der Bebauung auf das Stadtklima und das Landschaftsbild eingegangen.

#### Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Alle erhaltenswerten Bäume, die nicht durch die Planung berührt werden, werden zum Erhalt festgesetzt. Alle übrigen Bäume sind im Rahmen der Baumschutzsatzung bzw. der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu kompensieren.

Zu b) Für die nicht planungsrelevanten Tierarten (Igel, Eichhörnchen, Rehe) steht der unmittelbar angrenzende Niederpleiser Wald ein ausreichend großer Lebensraum dar. Zu den benannten planungsrelevanten Tierarten (Spechte und Fledermäuse) wurden entsprechende Untersuchungen in einem ausreichend groß bemessenen Untersuchungsgebiet angestellt und in einem Artenschutzgutachten zusammengefasst. Darin werden bestimmte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermäusen vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan übernommen werden. Die Umsetzung erfolgt auf benachbarten städtischen Flächen, welche einen geeigneten Baumbestand aufweisen. Alle anderen planungsrelevanten Tierarten haben für das Plangebiet keine Relevanz.

Zu c) Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits durch die umgebende Bebauung geprägtes Gebiet. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht gegeben, da der Bereich zur freien Landschaft abgeschirmt ist. Der bereits benannte Niederpleiser Wald stellt einen ausreichend großen Beitrag zum Klimaschutz dar.

#### Beschlussvorschläge:

- Den Anregungen a) und b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.
- Der Anregung c) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

### **C. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

#### **C.1 RSAG mit Schreiben vom 24.04.2007**

Als Bemessungsfahrzeug für die Verkehrsanlagen ist ein Dreiachser-Großraumwagen anzusetzen.

#### Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Vorgaben der RSAG zur Bemessung von Straßen und Wendeanlagen werden bei der Planung berücksichtigt.

#### Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

#### **C.2 Landwirtschaftskammer NRW mit Schreiben vom 30.04.2007**

Der Bedarf an externen Ausgleichsflächen sollte zu keiner Belastung landwirtschaftlicher Nutzflächen führen. Es wird die Zusammenarbeit mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits seit längerer Zeit als Baufläche enthalten. Die planerische Entscheidung zur baulichen Nutzung ist demnach bereits gefallen.

Der externe Ausgleichsbedarf wird im Vorgriff auf das städtische Ökokonto in der Siegaue abgewickelt. Die Maßnahmen dort sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt. Bei der Aufstellung des Ökokontos wurde auch die Landwirtschaftskammer beteiligt. Daher besteht in diesem Bauleitplanverfahren keine Notwendigkeit mit der o. g. Stiftung direkt zusammenzuarbeiten.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

**C.3 Flugplatzgesellschaft Hangelar GmbH mit Schreiben vom 30.04.2007**

Es wird um einen Hinweis gebeten, dass das Plangebiet im Einflussbereich des Verkehrslandeplatzes Hangelar liegt.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Ein entsprechender Hinweis wird in der Planzeichnung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

**C.4 Deutsche Telekom mit Schreiben vom 02.05.2007**

- a) Es wird darauf hingewiesen, dass sich Leitungen im Plangebiet befinden.
- b) Es werden Hinweise zur späteren Umsetzung der telekommunikationstechnischen Erschließung und zu Pflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Die bestehenden Leitungen dienen der Erschließung der derzeit vorhandenen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Plangebiet. Diese werden vor Realisierung der Planung abgebrochen.

Zu b) Die Hinweise werden bei der Objektplanung und -ausführung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

- Den Anregungen a) und b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

**C.5 Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 02.05.2007**

- a) Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. Kennzeichnungen zu Geologie, Bergbau und zur Erdbebenzone 1 aufgenommen werden sollten.
- b) Es wird auf die hydrogeologische Situation und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes eingegangen.
- c) Es werden Untersuchungsempfehlungen für die Schutzgüter Boden und Wasser und zur Geothermie gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Kennzeichnungen sind nicht erforderlich, da der Baugrund im Rahmen des Versickerungsgutachtens beprobt wurde und laut Bergbehörde kein Bergbau auf dem Gelände umgegangen ist.

Im Rahmen der Objektplanung werden die statischen Untersuchungen auf Grundlage der einschlägigen Regelwerke so ausgearbeitet werden, dass der Umstand der Erdbebenzone 1 berücksichtigt ist. Zuständig ist der jeweilige Bauherr bzw. sein Fachplaner.

Zu b) Hierzu wurde ein entsprechendes Gutachten angefertigt.

Zu c) Die o. g. Schutzgüter und das Thema Geothermie werden im Rahmen des Umweltberichtes abgearbeitet.

Beschlussvorschläge:

- Der Anregung a) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.
- Den Anregungen b) und c) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

**C.6 Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW mit Schreiben vom 04.05.2007**

Es wird ausgeführt, dass das Plangebiet zwar im Bereich eines Bergwerksfeldes liegt, jedoch kein tatsächlicher Bergbau dokumentiert ist. Es wird dennoch empfohlen die Bergwerkseigentümerin zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Bergwerkseigentümerin wurde angeschrieben, hat aber keine Bedenken zur Planung geäußert.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

**C.7 Bezirksregierung Düsseldorf, Luftfahrtbehörde mit Schreiben vom 08.05.2007**

Es wird ausgeführt, dass das Plangebiet innerhalb der Lärmschutzzone C und im Bereich des An- und Abfluges des Verkehrslandeplatzes Hangelar liegt. Der Landesentwicklungsplan „Schutz vor Fluglärm“ besagt, dass langfristig von einer erheblichen Lärmbelastung auszugehen ist. Daher werden Bedenken zur Planung geäußert.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Es wurde ein entsprechendes Lärmgutachten angefertigt. Die dort enthaltenen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz werden vollinhaltlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

**C.8 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW mit Schreiben vom 10.05.2007**

Es werden Hinweise zum Vorhandensein von Kampfmitteln gegeben. Es wird mindestens 3 Monate vor Baubeginn um Vorlage entsprechender Unterlagen und Durchführung von entsprechenden Maßnahmen (Betretungserlaubnis, Freistellung der Flächen, Bereitstellung der Versorgungsleitungsplänen) gebeten, damit eine schwerpunktmäßige Prüfung und Testung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vorgenommen werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Ein entsprechender Hinweis unter Angabe des Aktenzeichens wird auf der Planzeichnung angebracht.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

**C.9 Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 11.05.2007**

- a) Es wird auf die Bestimmungen des § 51a LWG zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser hingewiesen.

- b) Es wird auf die Altstandortfläche, die im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde unter der Nr. 5209/69 geführt wird und auf die Altablagerung mit der Nr. 5209/17 hingewiesen. Es werden keine Bedenken geäußert, wenn der Bereich zwischen der Fläche Nr. 5209/17 und dem Plangebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 109 unbebaut bleibt.
- c) Vorbehaltlich der Untersuchungen zum Artenschutz bestehen von der Unteren Landschaftsbehörde keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

- Zu a) Es wurde eine Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Baugrundes angestellt. Das Gutachten kommt zu keinem einheitlichen Ergebnis für das Plangebiet. Daher wird der Empfehlung des Gutachters gefolgt, die Versickerungsfähigkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand der konkreten Hochbauplanung genauer zu untersuchen. Die Tiefbauverwaltung strebt generell an, möglichst viel Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern.
- Zu b) Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan Nr. 109 nicht mehr realisiert wird. Im neuen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits nicht mehr als Baufläche ausgewiesen.
- Zu c) Es wurde ein Gutachten zum Thema Artenschutz ausgearbeitet. Darin werden bestimmte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermäusen vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan übernommen werden.

Beschlussvorschlag:

- Den Anregungen a) bis c) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

**C.10 RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Hoch-/ Höchstspannungsnetz mit Schreiben vom 30.05.2007**

Das Plangebiet wird von einer 110 kV- Leitung mit beidseits 19 Meter breiten Schutzstreifen, also einem Trassenkorridor von 38 Metern, tangiert. Der Planung wird unter den Bedingungen zugestimmt, dass die Leitungstrasse mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich in den Bebauungsplan eingezeichnet wird. Leitungen und Masten müssen jederzeit zugänglich bleiben. Alle die Leitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens dürfen mit einer maximalen Höhe von 80,75 m üNN errichtet werden. Die Bedachung muss nach der DIN 4102 ausgeführt werden. Glasdächer sind nicht zulässig. Es dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur solche Bepflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 Metern erreichen. Hierzu wird eine Gehölzliste dem Schreiben angefügt. In den Randbereichen sind nur gestaffelte Pflanzungen zulässig, die nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen und bei Astbruch keine Gefahr für die Leitung darstellen. Es wird um die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan gebeten, in dem die Abstimmungspflicht mit den RWE geregelt ist.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Auflagen der RWE zur Bebauung des Plangebietes im Bereich des Schutzstreifens wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

**D. Sonstiges**

Die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine oder keine bebauungsplan- bzw. abwägungsrelevanten Anregungen vorgetragen:

- RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Transportnetz Gas mit Schreiben vom 11.4.2007
- Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH per Mail vom 23.04.2007
- PLEdoc mit Schreiben vom 23.04.2007
- Wehrbereichsverwaltung West mit Schreiben vom Mai 2007
- Rhenag mit Schreiben vom 02.05.2007
- Stadtwerke Bonn GmbH mit Schreiben vom 02.05.2007
- Bezirksregierung Köln, Landeskultur mit Schreiben vom 04.05.2007
- Landesbetrieb Wald + Holz NRW mit Schreiben vom 15.05.2007

Die übrigen, beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

**Stadtentwicklungskonzept**

Die Entwicklung des Wohngebietes entspricht der dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) zugrundeliegenden Intention der Nachverdichtung von mindergenutzten Teilflächen, welche bereits über eine äußere Erschließung verfügen. Gleichzeitig wird der im STEK verankerten Zielsetzung der Ortsrandarrondierung Rechnung getragen.

Entsprechend dem vorangegangenen Bericht der Verwaltung wurden die geäußerten Anregungen in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. nicht berücksichtigt. Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 630 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf \_\_\_\_\_ €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan \_\_\_\_\_ zur Verfügung.

Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von

über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.

über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits \_\_\_\_\_ € veranschlagt; insgesamt sind \_\_\_\_\_ € bereit zu stellen. Davon entfallen \_\_\_\_\_ € auf das laufende Haushaltsjahr.