

Sitzungsvorlage

Datum: 27.04.2009

Drucksache Nr.: **09/0130**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	19.05.2009	öffentlich / Vorberatung
Rat	17.06.2009	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115 "Klosterpark", 1. Abwägung und Beschluss über alle im Verfahren vorgebrachten Anregungen, 2. Beschluss des Durchführungsvertrages, 3. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat schließt sich den von der Verwaltung in der Vorlage dargelegten Entscheidungsvorschlägen sowohl zu den während der Auslegung vorgebrachten als auch in Kenntnis der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen an und beschließt diese.
2. Der Rat stimmt dem vorliegenden Durchführungsvertrag zu.
3. Der Rat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 115 „Klosterpark“ für das Gebiet in der Gemarkung Hangelar, Flur 1, für einen Teilbereich des Klosterparks westlich der Klosterstraße gem. §10 Abs.1 in Verbindung mit § 12 BauGB als Satzung.

Die Begründung zu diesem Bebauungsplan und der mit dem Bebauungsplan verbundene Vorhaben- und Erschließungsplan werden ebenfalls beschlossen.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Klosterpark GmbH plant im Klosterpark der „Steyler Missionare“, Bereich Husarenstraße/Klosterstraße, im 1. Bauabschnitt fünf und im 2. Bauabschnitt zwei seniorengerechte und barrierefreie Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage.

Diesbezüglich wird derzeit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt.

Entsprechend dem Ratsbeschluss vom 11.6.2008, DS-Nr. 08/0058/1 wurde in der Zeit vom 05.09. bis 12.09.2008 die Planung frühzeitig der Öffentlichkeit und den Behörden vorgestellt. Die im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Anregungen sind ebenfalls Gegenstand der heutigen Abwägungsentscheidungen.

Entsprechend dem Ratsbeschluss vom 19.11.2008 wurde die Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2008 bis zum 16.01.2009 einschließlich ausgelegt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung bestand für die Bürger und die Behörden in oben genanntem Zeitraum nochmals Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Anregungen vorzubringen.

Hierfür lagen im Rathaus der Stadt Sankt Augustin folgende Unterlagen aus:

- Bebauungsplan Nr. 115 „Klosterpark“;
- Textliche und gestalterische Festsetzungen;
- Entwurf der Begründung;
- Gestaltungsplan;
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag;
- Landschaftspflegerischer Begleitplan;
- Verkehrsgutachten;
- Baugrundgutachten;
- Hydrologisches Gutachten;
- Lärmgutachten;
- Grundrisse und Ansichten der geplanten Bebauung
incl. Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrtsbereich.

Die Verwaltung nimmt im Folgenden Stellung zu den vorgebrachten Anregungen, legt einen Entscheidungsvorschlag vor und empfiehlt dem Rat, sich diesen Vorschlägen anzuschließen:

1. Anregungen der Öffentlichkeit:

Anlage Nr. 1, Schreiben vom 08.01.2009.

Im Vorspann des Schreibens wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der entsprechenden, möglichen Bebauung umschrieben. Hierbei wird von insgesamt 119 Wohneinheiten in drei Bauabschnitten ausgegangen.

Stellungnahme:

Die Annahme ist nicht richtig. Im zur Auslage gebrachten Rechtsplan sind nur zwei Bauabschnitte enthalten, mit insgesamt ca. 70 Wohneinheiten. Ein dritter Bauabschnitt ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Weiterhin wird angenommen, dass dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB

nicht Rechnung getragen wurde.
Dies wird an folgenden Punkten festgemacht:

1. Das vorhandene Straßennetz, insbesondere der Schnittpunkt Husarenstraße/Bonner Straße und Gottfried-Keller-Straße, sei bereits heute überlastet und könne den zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Durch zu schmale Gehwege in diesem Bereich werde die Fahrbahn der Husarenstraße auch von Fußgängern genutzt.

Stellungnahme:

Die vorhandene Verkehrssituation wurde im Gutachten und der Plausibilitätsprüfung hinreichend betrachtet, von der Qualität her handelt es sich um Wohnstraßen oder Wohnwege mit üblicher Verkehrsbelastung. Die zukünftige Verkehrsbelastung wurde anhand von festgelegten Werten ermittelt, mit dem Ergebnis, dass sich der Charakter der Straßen im Quartier nicht wesentlich verändert. Entlang der Husarenstraße sind beidseitig Gehwege vorhanden, die nach RAST 06 auch für mobil eingeschränkte Menschen geeignet sind, dies allerdings als Mindestmaß. Daraus resultierend plant die Stadt gemeinsam mit dem Investor und dem CBT Wohnheim, den Gehweg entlang des Seniorenwohnhauses an der Husarenstraße im zeitlichen Zusammenhang mit der Bebauung zu verbreitern.

2. Es wird vermutet, dass das Verkehrsgutachten davon ausgeht, das geplante Wohngebiet sei überwiegend für ältere Menschen konzipiert. Diesbezüglich soll von den Gutachtern von einer nur geringen, zusätzlichen Verkehrsbelastung, einhergehend mit der Bebauung, ausgegangen worden sein.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und auch die vorliegenden Grundrisse der Wohnungen eigneten sich ebenso für Familien mit Kindern. Der damit entstehende Verkehr werde bei den vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

Stellungnahme:

Es ist unzutreffend, dass zur Berechnung des zukünftigen Neuverkehrs der beiden Bauabschnitte Ansätze gewählt worden sind, die an mobil eingeschränkte Personengruppen angepasst wurden. Die Berechnungen des Neuverkehrs wurden anhand von Durchschnittswerten der Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (FGSV 2006) durchgeführt. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die vorhandene Infrastruktur die Mehrbelastung durch den neu induzierten Verkehr des Bauvorhabens für die bereits vorhandene Nachbarschaft verträglich abwickeln kann.

Zusätzlich wird zur Entlastung der Anlieger im Durchführungsvertrag geregelt, dass während der Bauphase die Baustellenzufahrt ausschließlich über das Gelände der „Steyler Missionare“ zur Arnold-Jansen-Straße hin erfolgt.

3. Unter Pkt. 2 und 3 des Schreibens wird wieder von der Errichtung von 119 Wohneinheiten ausgegangen. Hierbei wird ein Lärmkonflikt, insbesondere Verkehrslärm mit der Nachbarschaft, befürchtet. Speziell im Bereich der Tiefgaragenein- und ausfahrt werden Beeinträchtigungen durch Lärm- und Geruchsimmissionen vermutet. Zu dieser Frage wird ein Sachverständigengutachten für erforderlich erachtet. Vorsorglich wird angeregt, die Tiefgarageneinfahrt mit direkter Einmündung zur Husarenstraße zu verlegen.
Einhergehend mit der Bebauung wird die Anzahl und Lage der geplanten Stellplätze im Bebauungsgebiet beanstandet. Schon heute sei die Parksituation im Bereich der Husaren- und Klosterstraße angespannt.

Stellungnahme:

Aus dem Verkehrsgutachten wird ersichtlich, dass die zu erwartende Verkehrsbelastung als

geringfügig einzuschätzen ist. Die zukünftige Verkehrsbelastung liegt bei ca. 1.060 PKW – E/d (Tagesbelastung). Nach RAS 06 handelt es sich auch bei dem zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen der Kloster- und Husarenstraße um Straßen als Wohnwege mit hoher Aufenthaltsfunktion.

Die geplante Tiefgaragenein- und Ausfahrt zur Klosterstraße ist ausschließlich für den 1. und 2. Bauabschnitt bestimmt. Eine Verlegung der Tiefgarageneinfahrt mit direkter Einmündung zur Husarenstraße, Ecke Klosterstraße würde mit einer erheblichen Versiegelung des Bodens im Bereich des Baumbestandes entlang der Klosterstraße einhergehen. Weiterhin ist eine Schädigung des Wurzelbereiches des Baumbestandes zu erwarten. Aus Sicht des Gutachters ist dieser Einmündungsbereich aus sicherheitsrelevanten Aspekten ebenfalls problematisch. Speziell für den Bereich der Tiefgaragenein- und Ausfahrt wurde ein Schalltechnisches Gutachten vom 19.02.2009 der Ingenieure Graner und Partner erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Belange des Schallimmissionsschutzes in Bezug auf benachbarte, vorhandene Wohnhäuser erfüllt werden und die Richtwerte durch den induzierten Verkehr nicht überschritten werden. Ein Lärmkonflikt ist mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen demnach nicht gegeben.

Sämtliche notwendigen Stellplätze werden im Verhältnis von mind. 1 ESP / Wohneinheit in einer Tiefgarage untergebracht. Zusätzlich sind Stellplatzflächen als oberirdische Besucherstellplätze im Plangebiet ausgewiesen.

4. Unter Pkt.4 werden Bedenken bezüglich einer ausreichenden Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen sowie auch der artenschutzrechtlichen Belange geäußert. So wird unterstellt, dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag unvollständig und auf Grund einer durch den Gutachter erfolgten Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises nicht objektiv sei. Insbesondere könne eine Beeinträchtigung des Lebensraumes der vermuteten Fledermäuse keineswegs ausgeschlossen werden. Ebenso würde durch die geplante Versiegelung dem schützens- und erhaltenswerten Baumbestand nicht Rechnung getragen.

Stellungnahme:

Durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan und den Artenschutz-Fachbeitrag wurde das Gebiet im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinreichend untersucht (§ 1 Abs.6 Pkt.7 und § 1a Abs.3 BauGB). Eine Abstimmung der erstellten Beiträge mit der Unteren Landschaftsbehörde, als zuständige Fachbehörde, ist allgemein üblich. Das Plangebiet wurde auf potenzielle Fledermaus-Quartiere intensiv abgesucht mit der Erkenntnis, dass keine Bäume mit Baumhöhlen von Fällung bedroht sind. Bei dem Plangebiet handelt es sich somit lediglich um einen kleinen Teilbereich eines Jagdhabitats für Fledermäuse, welches durch die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zumindest teilweise funktionsfähig bleibt.

Durch die Ausweichmöglichkeit der vorhandenen, verbleibenden Parkanlage, Gärten und die Fläche des Flugplatzes Hangelar ist das Plangebiet nicht von essentieller Bedeutung für die lokale Population. Somit kann es allenfalls zu geringfügigen Beeinträchtigungen der lokalen Population der Fledermäuse kommen.

Durch die Wegeführung, die soweit als möglich um den vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestand herumführt, ist nur eine vereinzelte Fällung von Bäumen erforderlich. Verbunden mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen und der Ersatzpflanzung des Waldes wird der Eingriff kompensiert und der Naturschutz ausreichend berücksichtigt.

5. Unter Pkt.5 wird die projektierte Bebauung als städtebaulich nicht erforderlich erachtet, zumal vermutet wird, dass es sich um ein herkömmliches „Reines Wohngebiet“ handelt.

Stellungnahme:

Im Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zu realisieren, die in diesem Vertrag beschrieben sind, wird die barrierefreie Ausgestaltung der Grundrisse und die damit verbundene Qualität der Bebauung geregelt.

Hierdurch ist sichergestellt, dass die mögliche Bebauung des 1. und 2. Bauabschnittes mit insgesamt ca. 70 Wohnungen dem Interesse eines besonderen Personenkreises Rechnung trägt. Ein diesbezüglicher Bedarf ist u.a. auch durch den demographischen Wandel gegeben.

Entscheidungsvorschlag:

Entsprechend den aufgeführten Stellungnahmen werden die Anregungen teilweise berücksichtigt.

2. Anregungen der Behörden:

2.1 Anlage Nr. 2, Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 14.01.2009

Es wird auf mögliche Lärmimmissionen durch den benachbarten Flugplatz_Hangelar aufmerksam gemacht und deren Berücksichtigung bei der Planung gewünscht. Weiterhin wird auf die Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III B und das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf aufmerksam gemacht.

Stellungnahme:

Die vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt.

Gemäß DIN 4109 liegt das Planungsgebiet im Lärmpegelbereich III. Die hieraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen können bei üblicher massiver Bauausführung erreicht werden. An die Bauausführung werden keine besonderen Anforderungen an den passiven Schallschutz gestellt (DIN 4109).

Der Investor „Klosterpark GmbH“ wird aber in den Schlaf- und Wohnräumen Schallschutzfenster einbauen.

Die Bestimmungen der Wasserschutzzonverordnung werden berücksichtigt, u.a. sind Stellplätze nur in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig und der Neubau oder Ausbau von Straßen und deren Einrichtungen genehmigungspflichtig.

Die Beachtung der Wasserschutzzonverordnung bei der Planung und Durchführung des Bauvorhabens wird im Durchführungsvertrag geregelt.

2.2 Anlage Nr. 3, Schreiben des Wahnbachtalsperrenverbandes vom 05.01.2009

Der Wahnbachtalsperrenverband verweist auf die Stellungnahme vom 22. 09.2008 in Bezug auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und geht davon aus, dass sich die Planung in den wesentlichen Zügen nicht geändert hat.

Stellungnahme:

Die vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt.

Die Maßnahmen zum Gewässerschutz, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten und auch die Richtlinien für die Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserversickerung werden eingehalten.

2.3 Anlage Nr. 4, Schreiben des Landesbetrieb Wald und Holz vom 15.12.2008

Die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 17.09.2008 übermittelte Stellungnahme, behandelt in der Ratssitzung vom 19.11.2008, wird aufrecht erhalten.

Stellungnahme:

Die vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt.

Im Nachgang zur Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung der Behörden fand am 23.10.2008 ein Ortstermin mit dem Landesbetrieb Wald und Holz statt.

Hierbei wurden folgende Punkte vereinbart:

Entlang der Klosterstraße soll der vorhandene alte Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben.

Die Wegeführung soll so gewählt werden, dass nur vereinzelte Bäume gefällt werden.

Die vorhandene Heckenstruktur soll in Teilbereichen erhalten bleiben.

Die im westlichen Planungsgebiet auf einer Fläche von ca. 1780 m² stehenden Fichten und Rubinen können für die Bebauung gefällt werden. Als Ausgleichsmaßnahme soll eine Ersatzpflanzung im Umfang von ca. 0,2 ha, wenn möglich im Stadtgebiet, erfolgen.

Die Fällung von Einzelbäumen durch die notwendige Wegeführung im Bereich des Baumbestandes entlang der Klosterstraße ist im Landschaftspflegerischen Begleitplan behandelt und im Durchführungsvertrag enthalten.

Die Ersatzpflanzung soll im Stadtgebiet erfolgen; derzeit werden zwei Areale im Bereich der Gemarkung Obermenden auf Eignung geprüft.

Sollte wider Erwarten eine Ersatzpflanzung im Stadtgebiet nicht möglich sein, wird vom Landesbetrieb Wald und Holz eine Ersatzzahlung festgesetzt.

Die Ersatzpflanzung/-zahlung ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Die bezüglich der zuvor behandelten Anregungen erstellten Stellungnahmen zum Thema Natur- und Artenschutz durch das Büro Blattwerk (Anlage 5) und Dipl. Georg. E. Schmidt (Anlage 6), zum Thema Verkehr durch das Büro Südstadt (Anlage 7) und zum Thema Lärm und Schallschutz durch das Büro Graner und Partner (Anlage 8) sind Bestandteil des Verfahrens.

Da sich aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren keine gravierenden Änderungen der Planung ergeben haben und die in § 12 Abs1 BauGB genannten Voraussetzungen (Durchführungsvertrag) erfüllt sind, schlägt die Verwaltung vor, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 115 „Klosterpark“ in der vorliegenden Form als Satzung zu beschließen. Die Begründung zu diesem Plan und der mit diesem Bebauungsplan verbundene Vorhaben- und Erschließungsplan sollen ebenfalls beschlossen werden.

Sankt Augustin, den 27.03.2009

In Vertretung:

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

<Name des Unterzeichnenden>

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.