

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 29.04.2009

Drucksache Nr.: **09/0133**

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

Betreff

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 614 "Niederpleiser Mühle" für den Bereich der Erschließungsstraße zwischen der L 143 Pleistalstraße und dem Mühlengrundstück;

- 1. Bericht über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**
- 2. Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

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

- „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 614 „Niederpleiser Mühle“ 1. Änderung abgegebenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Punkten in der Planung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.“
- „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Bebauungsplan Nr. 614 „Niederpleiser Mühle“ 1. Änderung für den Bereich der Erschließungsstraße in Sankt Augustin-Niederpleis zwischen der L 143 Pleistalstraße und dem Mühlengrundstück 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 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 21.12.2006 (BGBL.I.S. 3316), 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 29.10.2008 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 17.12.2008 beschlossen, die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 614 „Niederpleiser Mühle“ einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Diese Auslegung erfolgte im Rathaus der Stadt Sankt Augustin in der Zeit vom 29.01.2009 bis einschließlich zum 26.02.2009. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 23.01.2009 um Stellungnahme zur Bebauungsplan-Änderung innerhalb eines Monats gebeten.

Zu den Anregungen wird im Folgenden Stellung genommen.

Von folgenden Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen vorgebracht worden.

1. Stadtwerke Bonn, 27.02.09
2. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, 24.02.09
3. Wehrbereichsverwaltung West, 24.02.09
4. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, 19.02.09
5. Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin, 16.02.09
6. Bezirksregierung Arnsberg, 09.02.09
7. Rheinische Energie AG, 09.02.09
8. RWE Westfalen-Weser-Ems, 03.02.2009
9. Bezirksregierung Köln, 04.02.09
10. RWE Westfalen-Weser-Ems GmbH Netzservice GmbH, 30.01.09
11. PLEDOC GmbH, 03.02.09
12. Energie- und Wasserversorgung Bonn / Rhein-Sieg GmbH, 02.02.09
13. Rhein-Sieg-Kreis, Abteilung Regional- und Bauleitplanung, 20.02.09
14. Deutsche Telekom Netzproduktion, 12.02.09
15. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 05.02.09
16. Bezirksregierung Düsseldorf, 06.02.09

In den Schreiben 1 bis 12 wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Zu 13.: Schreiben des Rhein-Sieg-Kreis, Abteilung Regional- und Bauleitplanung, 20.02.09

Im Rahmen des Straßenausbaus sei der Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen= sei ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs seien vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu sei die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis vorzulegen.

Es werde darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes das Überschwemmungsgebiet des Pleisbaches befinde. Dies sei z.B. bei der Lagerung von Baumaterialien zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises betreffen die Umsetzung der städtebaulichen Planung sowie das Verhalten im Rahmen der Bauausführung. Sie betreffen nicht die Inhalte des Bebauungsplanes und dessen Änderungsverfahren. Insofern sind sie nicht abwägungs-

relevant. Die Anregungen werden an die bauausführenden Firmen weitergegeben, ihre Einhaltung wird im abfall- und wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen

14.: Deutsche Telekom Netzproduktion, 12.02.09

Im Plangebiet bestünden unterirdische Telekommunikationsleitungen. Man bitte um Mitteilung, sofern die Umlegung der vorhandenen Trasse notwendig sei. Zusätzliche Bedarfe an Telekommunikationsanschlüssen seien der Deutschen Telekom Netzproduktion frühzeitig mitzuteilen.

Sofern eine Bepflanzung im Bebauungsplangebiet erfolgen solle, seien die einschlägigen Merkblätter der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien werde nicht zugestimmt.

Zum Schutz der vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen werde darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in Grund und Boden die einschlägigen Anweisungen der Telekom AG einzuhalten seien.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen der Telekom beziehen sich auf die Bauausführung, sie betreffen nicht das Bauleitplanverfahren. Im Rahmen der Bauausführung werden die Anregungen durch das planende Büro sowie durch die bauausführenden Unternehmen beachtet.

Da keine Überbauung und Überpflanzung von Telekommunikationslinien vorgesehen sind, sind keine Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen

15.: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 05.02.09

Es gebe keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit könne jedoch nicht gewährt werden. Bauarbeiten seien sofort einzustellen, sobald Kampfmittel gefunden würden. Die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle sei unverzüglich zu verständigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan Nr. 614 beinhaltet bereits einen Hinweis hinsichtlich des erforderlichen Verhaltens beim Fund von Kampfmitteln. Insofern ist eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes erforderlich.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen

16.: Bezirksregierung Düsseldorf, 06.02.09

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln – Bonn. Die genehmigungsfreie Höhe für Bauvorhaben betrage hier 168 m über NN. Bauvorhaben mit größerer Höhe bedürften der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auch für baugenehmigungsfreie Vorhaben größerer Höhe sei eine luftrechtliche Genehmigung einzuholen. Belange der zivilen Luftfahrt seien nicht berührt, sofern die o. g. Hinweise beachtet würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes werden keine baulichen Anlagen geschaffen. Insofern werden keine Belange der Luftfahrt betroffen. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ging von Seiten der Öffentlichkeit folgendes Schreiben ein:

17.: Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NW e.V., 12.02.09

Zu Niederschlagswasser:

Die Stadt plane die Einleitung des Niederschlagswassers in den Pleisbach. Die Einleitung von Niederschlagswasser aus anderen Siedlungsgebieten führe bereits heute zu extremen negativen Auswirkungen auf den Pleisbach, die zulässige Einleitungsmenge werde um ein vielfaches übertroffen. Nach den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie sollen Gewässer zukünftig aber auch hydraulisch ein naturnahes Abschlussregime erhalten. Die Einleitung von Niederschlagswasser gemäß § 51 a LWG sei an die Vorgabe gebunden, dass keine anderen öffentlichen Belange negativ betroffen seien. Dies sei beim Pleisbach nicht gegeben, vielmehr stünden Aspekte des Gewässerschutzes und der Hochwasservorsorge weiteren Einleitungen entgegen. Sofern eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers einer Baufläche abschließend nicht möglich sei, stünde dieser Mangel dem Vorhaben grundsätzlich entgegen.

Parkplatz:

Die Zufahrt zur Mühle stelle einen gravierenden Eingriff in das Landschaftsbild dar, da der Freiraum mit einer Sichtbarriere durchschnitten und somit verkleinert werde. Die Weite des Tales stelle aber eines der Qualitätsmerkmale des Landschaftsraumes dar. Es wäre verträglicher, die zusätzlichen Parkplätze im Bereich der Mühle und des bestehenden Parkplatzes unterzubringen und die Straße schmal und unauffällig zu bauen. Dann wäre auch ein üblicher, landschaftsgerechter, nicht zu begrünender Weidezaun ausreichend.

Straße:

Die Straße solle in dieser landschaftlichen Lage und angesichts der Nähe des Mühlenteiches amphibienfreundlich gestaltet sein: keine höheren Bordsteine, keine Gullischächte, möglichst keine geteerte Fahrbahndecke (besser: Pflastersteine).

Zaunbegrünung:

Bei Beibehaltung der Parkstände entlang der Straße werde die Begrünung des Zaunes be-

grüßt. Jedoch würden die Kletterpflanzen vom Vieh verbissen, so dass sie den Zaun nicht optisch abdecken könnten. Manche der ausgewählten Arten seien zudem giftig, wodurch das Weidevieh Schaden nehmen könne.

Es werde angeregt, an Stelle der Großbaumart Esche eher Hochstammobstbäume oder Kopfweiden auszuwählen und vor dem Zaun eine Schnitthecke aus Weißdorn oder Hainbuche zu pflanzen. Der im Bebauungsplan festgesetzte große Pflanzabstand von 18 m und die Größe der Baumscheiben sollte nicht verkleinert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

zum Niederschlagswasser:

Durch den Bebauungsplan wird der bisherige Zustand im Hinblick auf das Niederschlagswasser nicht nennenswert verändert. Der Umfang der bereits heute vorhandenen Straßenfläche entspricht bis auf wenige Quadratmeter auch dem zukünftigen Zustand. Heute wird das Niederschlagswasser im betreffenden Bereich weitestgehend direkt oder indirekt durch Versickerung über das Grundwasser in den Pleisbach entwässert. Mit der Straßenbaumaßnahme und der damit verbundenen Schaffung einer Niederschlagsrinne entlang der Straße wird das gesammelte Niederschlagswasser zunächst in einen vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Der Schmutzwasseranteil wird der Kläranlage zugeführt, während der Sauberwasseranteil in den Pleisbach abgeschlagen wird. Dieser Prozess geschieht mit Verzögerung, so dass eine gewisse Drosselung gegeben ist und gegenüber der heutigen Situation keine beachtliche Beschleunigung des Entwässerungsprozesses bewirkt wird.

Wegen der nur kleinen Straßenfläche von ca. $130 \times 3 = 390 \text{ m}^2$ (alt wie neu) führt dieser Umstand zu einer vernachlässigbaren Größenordnung im Vergleich zu der Gesamtabflussmenge, die der Pleisbach in niederschlagsreichen Zeiten zu bewältigen hat. Insofern ist diese Folgewirkung hinnehmbar, da keine angemessene Alternative möglich ist. Das Vorhaben hat jedoch eine weitreichende Bedeutung für den dauerhaften Erhalt und Betrieb des seit vielen Jahren und Jahrzehnten bestehenden Gesamtensembles Niederpleiser Mühle mit all ihren öffentlichen und privaten Einrichtungen. Der nachhaltigen Sicherung dieser Einrichtung soll in der Abwägung gegenüber dem erkennbaren zutreffenden Belang im Hinblick auf die Entwässerungsproblematik der Vorrang eingeräumt werden.

zum Parkplatz:

Durch den Betrieb der Niederpleiser Mühle als öffentliche und private gastronomische Einrichtung hat sich in den zurückliegenden Jahren ein enormer Bedeutungszuwachs ergeben, der sich durch eine gesteigerte Inanspruchnahme ausdrückt. Dabei wurde erkennbar, dass die vorhandenen und im Bebauungsplan Nr. 614 festgesetzten Stellplätze nicht in jedem Fall ausreichen, so dass es zu einer Beparkung des Straßenrandbereichs kam. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614 wird diese bisher nicht vorgesehene Nutzung aufgegriffen und planungsrechtlich durch eine entsprechende Festsetzung zugelassen. Eine Alternative dazu besteht nicht. Im unmittelbaren Mühlenbereich existieren keine weiteren Freiflächen, die für die Anlage eines Parkplatzes geeignet wären. Der Verzicht auf die Ausweisung von Parkflächen im Bereich der Zufahrtstraße würde zur Folge haben, dass bei großem Parkdruck auf die Niederpleiser Mühle der ruhende Verkehr möglicherweise auf den Seitenbereich der Pleistalstraße (L 143) ausweichen würde. Abgesehen von der straßenverkehrsrechtlichen Unzulässigkeit wäre damit ein unkontrollierbares Sicherheitsproblem verbunden. Insofern stellt die Anlage des Parkplatzes an der Südseite der zuführenden Straße ein Mittel dar, die Bedürfnisse der Einrichtung Niederpleiser Mühle mit den Sicherheitsbedürfnissen der Nutzer in Einklang zu bringen. Die Aspekte der Wahrung des Land-

schaftsbildes treten gegenüber diesen genannten Belangen in den Hintergrund, zumal die Zuwegung zu der historischen Anlage von jeher Bestandteil des Landschaftsbildes war. Der Vorwurf, die Stellplatzanlage würde das Landschaftsbild beeinträchtigen, geht auch deswegen fehl, da das Kraftfahrzeug ein akzeptiertes Element des gesellschaftlichen Lebens und für die dauerhafte Prosperität unseres Gesellschaftssystems nicht wegzudenken ist. Bei der konkurrierenden Betrachtung der Belange des Landschaftsbildes einerseits und der wirtschaftlichen sowie der historischen Aspekte der Einrichtungen innerhalb der Niederpleiser Mühle andererseits überwiegen insofern die Belange, die für die Anlage des Parkplatzes sprechen. Im Übrigen wird auf eine Totalversiegelung der Parkplatzfläche verzichtet, sie wird als versickerungsfähige Schotterfläche / wassergebundene Decke ausgebildet, so dass das Niederschlagswasser die Oberfläche durchdringen kann.

zur Straße:

Die Straße wird beidseitig mit einem 3 cm hohen Rundbord eingefasst, auf der Nordseite ist eine Entwässerungsrinne mit insgesamt drei Einläufen vorgesehen. Die Rinne wird rund ausgebildet, so dass Amphibien keine Hindernisse bei der Querung der Straße überwinden müssen. Die Einläufe werden als überfahrbare Standardeinläufe eingebaut. Für viele Amphibien sind die üblichen Bordsteine mit rechteckigem Querschnitt unüberwindbar. Die Amphibien stoßen auf die senkrechte Bordsteinseite, wandern daran entlang, fallen dann oft in die Straßeneinläufe und kommen dort um. Da im vorliegenden Fall kein behindernder Bordstein vorgesehen ist, ergibt sich für die Amphibien nicht der Zwang, längs der Rinne zu wandern, sondern sie können unmittelbar in die angrenzende freie Landschaft wechseln. Zusätzliche Bedeutung hinsichtlich des Schutzes von wandernden Amphibien kommt dem Abstand der Rippen (Schlitzbreite) der Schachtabdeckungen zu. Die Standardschlitzbreite beträgt ca. 34 mm. Sofern eine geringere Schlitzbreite in der Lage ist, das anfallende Regenwasser ordnungsgemäß abzuführen, können Abdeckungen mit einer Schlitzbreite von 16 mm bei gleicher Stegbreite eingebaut werden, wie sie z.B. in Fußgängerzonen üblich sind. Voraussetzung dafür ist deren technische Eignung und ihre Belastbarkeit.

Die Fahrbahn wird als bituminöse Decke ausgebildet. Es erfolgt keine vollständige Erneuerung des gesamten Straßenkörpers, sondern die bestehende Straße wird als Unterbau herangezogen und durch den neuen Aufbau ergänzt. Insofern kommt ein Ausbau mit Pflastersteinen nicht in Betracht.

zur Zaunbegrünung:

Mit der Zaunbepflanzung wird u.a. auch das Ziel verfolgt, ein breites Spektrum an einheimischen Pflanzen zum Nutzen von Insekten und Kleingetier anzubieten. In den textlichen Festsetzungen sind mehrere Pflanzenarten festgesetzt worden. Das für Pferde und Rinder als giftig bekannte Efeu ist nicht Bestandteil der Auswahl. Insofern bestehen hierzu keine Bedenken.

Der Vorschlag einer anzupflanzenden Hainbuchenhecke ist grundsätzlich zu begrüßen, muss aber im Hinblick auf deren Raumbedarf mit der Anlage der Stellplätze korrespondieren. Eine ökologisch und optisch wirksame Hainbuchenhecke sollte eine Stärke von mindestens 1 m oder mehr aufweisen. Der Raum zwischen der Hinterkante der Stellplätze und dem vorhandenen Zaun bemisst sich auf im Mittel auf ca. 6,0 m, so dass es zu Konflikten mit abgestellten Kraftfahrzeugen kommen kann, wenn sich die Hecke sehr ausladend entwickelt. Die Anpflanzung einer Hecke und die Zaunberankung schließen sich gegenseitig aus, da wegen der räumlichen Inanspruchnahme der Hecke die schwächeren Zaunpflanzen in Mitleidenschaft gezogen würden. Um jedoch eine funktionstüchtige vertikale Eingrünung dieses Bereiches zu gewährleisten, soll der Zaunberankung der Vorrang eingeräumt werden. Dem Eigentümer steht es jedoch frei, die Begrünungsmaßnahme in Abhängigkeit von

den örtlichen Verhältnissen (Abstand Zaun / Parkplatz) mittels einer Hainbuchenhecke zu optimieren. Auf eine diesbezügliche Festsetzung soll jedoch verzichtet werden.

Die Festsetzung von anzupflanzenden Eschen entlang der Straße geht zurück auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der für den Bebauungsplan Nr. 614 erarbeitet wurde und der aus fachlicher Sicht den gesamten Standort – nicht nur die Zuwegung – betrachtet. Aus diesem Grunde wird die getroffene Festsetzung beibehalten, es werden keine Kopfweiden statt der Esche festgesetzt.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, die 1. Änderung des Bebauungsplanes 614 als Satzung zu beschließen. Gleichzeitig kann die Begründung hierzu beschlossen werden.

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.