STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FB 6/10 / Fachbereich 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 05.05.2009
Drucksache Nr.: **09/0139**

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

Betreff

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 631 'Pastor-Hochhardt-Str.' in Sankt Augustin Niederpleis für den Bereich zwischen der Pastor-Hochhardt-Str. und dem Pleisbach;
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:

1. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 631 „Pastor-Hochhard-Str.“ abgegebenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den folgenden 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. 631 „Pastor-Hochhardt-Str.“ für den Bereich zwischen der Pastor-Hochhard-Str. und dem Pleisbach 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.IS. 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 15.08.2008 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 17.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 631 „Pastor-Hochhard-Str." und die Auslegung einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats beschlossen.
Diese Auslegung erfolgte im Rathaus der Stadt Sankt Augustin in der Zeit vom 12.02.09 bis einschließlich zum 12.03.09. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 10.02.2009 um Stellungnahme zum Bebauungsplan 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. Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin, 26.02.09
2. Wehrbereichsverwaltung West, 13.03.09
3. Rhenag, 05.03.09
4. Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie, 03.03.09
5. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, 19.02.09
6. Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH, 13.02.09
7. Bezirksregierung Köln, 12.03.09
8. Bezirksregierung Köln, 17.03.09
9. Landschaftsverband Rheinland, 30.03.09
10. Deutsche Telekom, 27.02.09
11. Geologischer Dienst NRW, 27.02.09
12. Pledoc, 25.02.09
13. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 05.03.09
14. Bezirksregierung Düsseldorf, Höhere Luftfahrtbehörde, 18.02.09
15. Rhein-Sieg-Kreis, 16.03.09

In den Schreiben 1 bis 9 wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
(Schreiben 10 bis 15 in Anlage 1)

Zu 10.: Schreiben der Deutschen Telekom vom 27.02.09
Im Schreiben wird auf die vorhandenen Telekommunikationslinien im angrenzenden öffentlichen Gehwegbereich und der diesbezüglichen Bestimmungen aufmerksam gemacht. Für die geplante Bebauung ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Hierfür muss der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens sechs Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
Eine frühzeitige Benachrichtigung gilt auch für die erforderlichen Abklemmarbeiten der Hausanschlüsse.

<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
Die Bestimmungen und Richtlinien werden beachtet und die erforderlichen Arbeiten fristgerecht angezeigt, diesbezüglich erfolgte eine Rücksprache/Abstimmung mit der Telekom.

<u>Beschlussvorschlag</u>
Den Anregungen wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

Zu 11.: Schreiben des Geologischen Dienstes NRW vom 27.02.09
Bezüglich möglicher Setzungsgefährdung wird eine Baugrundvoruntersuchung empfohlen. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. Die Bestimmungen in DIN 4149 sind zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung
Ein Baugrundgutachten des Grundstückes ist mit Datum vom 31.03.2009 erstellt worden und wird bei der Bauausführung ebenso wie die Lage des Baugebietes in der Erdbebenzone 1 berücksichtigt.

Beschlussvorschlag
Den Anregungen wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

Zu 12.: Schreiben der Pledoc vom 25.02.09
Die im Bebauungsplan eingetragenen Trassen der Ferngasleitung wurden überprüft und es wurden keine Abweichungen von den Bestandsunterlagen festgestellt.

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 über die Lage der Ferngasleitung nebst Schutzstreifen im Bebauungsplan und in der Begründung zum B-Plan wird das Einverständnis erteilt.

Eine genaue Lage der Ferngasleitung und des zugehörigen Schutzstreifens sollte in einem Ortstermin durch Beauftragte der E.ON Ruhrgas AG angezeigt werden.
Die beigefügten Richtlinien nebst Merkblatt sind zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung
Bezüglich der Absprache eines Ortstermins wurden die Beauftragten der E.ON Ruhrgas AG kontaktiert. Die zweifelsfreie Darstellung der Ferngasleitung nebst Schutzstreifenbegrenzungslinie wird im Bebauungsplan dargestellt und ist von der Fa. Pledoc GmbH an hand von übersandten Unterlagen geprüft worden.
Die Richtlinien für Arbeiten im Bereich von Ferngasleitungen und die des Merkblattes werden beachtet.

Beschlussvorschlag
Den Anregungen wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

Zu 13.: Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 05.03.09
Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen. Erfolgte Aufschüttungen nach 1945 sind im zu überbauenden Bereich auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben/abzutragen. Zur genauen Festlegung dieser Arbeiten wird um einen Ortstermin gebeten. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung
Vor Baubeginn werden die notwendigen Arbeiten abgestimmt. Dies gilt auch für eine eventuell, erforderliche und empfohlene Sicherheitdetektion. Die hierfür benötigten Unterlagen werden bei Bedarf an den Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgehändigt.

Beschlussvorschlag
Den Anregungen wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

Zu 14.: Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Höhere Luftfahrtbehörde vom 18.02.09
Das Bauvorhaben liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn.
Gebäude oder Bauhilfsanlagen mit einer Höhe von über 168 m über NN benötigen im Baugenehmigungsverfahren eine luftrechtliche Genehmigung. Diese ist zu beantragen.
Dies gilt auch für genehmigungsfreie Anlagen/Gebäude.

Stellungnahme der Verwaltung
Ein Antrag auf Genehmigung ist nach Prüfung der im B-Plan möglichen Bebauung nicht notwendig.

Beschlussvorschlag
Den Anregungen wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

Zu 15.: Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 16.03.09
Im ersten Abschnitt a) wird beanstandet, dass nach den vorliegenden Unterlagen ein Teilbereich des mittleren Baufeldes im Überschwemmungsgebiet liegt.
Dies gilt auch für den vollständigen Fuß- und Radweg, wobei dieser auch im Uferrandstreifen liegt, dieser ist von Wegen freizuhalten.
Es bestehen keine Bedenken mehr, wenn nach erfolgter Umplanung die Aufweitung des Baufensters nicht mehr im Überschwemmungsgebiet liegt. Der Geh- und Radweg muss außerhalb des Überschwemmungsstreifens liegen, d. h. mit 5 m Abstand zur Böschungsoberkante entfernt und soll möglichst außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen.
Bezüglich Natur- und Landschaftsschutz sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten.
Erforderliche Fällungen müssen außerhalb von Nist- und Brutzeiten erfolgen.

Im zweiten Abschnitt b) wird bezüglich der gewünschten Einleitung des Niederschlagswassers darauf aufmerksam gemacht, dass hierfür beim Rhein-Sieg-Kreis ein Antrag gestellt werden muss.
Unter bestimmten Voraussetzungen ist die Einleitung erlaubnisfrei.

Über eine mögliche Versickerung kann erst nach Vorlage eines Hydrogeologischen Gutachtens entschieden werden, wobei die Varianten von Regenwasserversickerung verbunden mit der Dachbegrünung noch zu untersuchen sind. Bezüglich der Wassereinleitung in den Pleisbach wird angeregt, über die Auswirkungen bzw. die Verträglichkeit einen BWK M3 Nachweis zu führen (Nachweis über die Leistungsfähigkeit eines Gewässers).

Im dritten Abschnitt c) wird auf mögliche Auswirkungen des angrenzenden Kinderspielplatzes und der in der Nachbarschaft liegenden Schule und der Tennisanlage gemacht.
Zur detaillierten Betrachtung sollte eine Schallimmissionsprognose erstellt werden.

Weiterhin wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Abschließend wird auf die ordnungsgemäße Entsorgung z. B. des auf dem Grundstück anfallenden, bauschutthaltigen Materials und den Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach

vorhergehender, wasserrechtlicher Erlaubnis aufmerksam gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu a)

Die Aufweitung des mittleren Baufensters ist für eine eventuell notwendige Fluchttreppe in diesem Bereich vorgesehen. Das geplante Gebäude steht nicht im Überschwemmungsgebiet.

Das Objekt in diesem Baufeld wurde jedoch so geplant, dass die Fluchttreppe aller Wahrscheinlichkeit nach nicht erforderlich wird. Insofern kann die Aufweitung des Baufensters in den Überschwemmungsbereich des Pleisbaches entfallen. Dies wird im B-Plan diesbezüglich geändert.

Der Fuß- und Radweg wurde zum Wohl der Allgemeinheit von der Stadt gewünscht.

Dieses Teilstück schließt den bereits in gleicher Lage vorhandenen, nordöstlich und südwestlich gelegenen Geh- und Radweg und ermöglicht so eine ideale Naherholung im Wohnquartier. Die bereits bestehenden Wege liegen direkt angrenzend an der Böschungsoberkante des Pleisbaches und teilweise auch im Überschwemmungsgebiet.

Eine Verlagerung des Fuß- und Radweges um 5 m ab der Böschungsoberkante würde zum Wegfall von zwei Baukörpern führen und würde die Nutzung des Grundstücks stark einschränken. Unter Berücksichtigung des zuvor genannten Sachverhaltes erfolgt derzeit eine Abstimmung mit dem Wasserverband des Rhein-Sieg-Kreises, der Stadt und dem Eigentümer, um einen Kompromiss zu erreichen.

Zum Gewässer-, Hochwasser- und Vegetationsschutz wurde der Geh- und Radweg auf eine Mindestbreite von 2 m reduziert und mit 0,5 m Abstand zur Böschungsoberkante geplant.

Aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist zu entnehmen, dass die Vegetation im Böschungsbereich nicht beeinträchtigt wird.

Nach Prüfung durch das Umweltbüro der Stadt Sankt Augustin sind Beeinträchtigungen artenschutzrechtliche Belange in diesem Bereich ebenfalls nicht gegeben.

Zu b)

Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises wird bezüglich der Wassereinleitung des Niederschlagswassers ein Antrag gestellt, indem auch die Einleitungsstellen angegeben werden.

Eine Versickerung ist nach dem erstellten Hydrogeologischen Gutachten nicht möglich, insofern erübrigt sich die Untersuchung diesbezüglicher Varianten.

Der Anregung zur Erstellung eines BWK M3 Nachweises kann nicht gefolgt werden.

Begründet wird dies damit, dass das anfallende Niederschlagswasser der bereits bestehenden Bebauung in den Pleisbach eingeleitet wird. Aufgrund dieser Sachlage wird die Leistungsfähigkeit unwesentlich verändert und ein Gutachten hierfür nicht für notwendig gehalten.

Um die anfallende Niederschlagsmenge der Neubauten zeitlich zu verzögern und so ungünstige Hochwasserspitzen zu reduzieren wurde festgesetzt, dass die Flachdächer der Staffelgeschosse zu begrünen sind. Hierdurch wurde auf die Hochwassersituation des Pleisbaches planerisch eingegangen um die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers zu optimieren.

Weitere diesbezügliche zusätzliche Maßnahmen werden mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Wasserwirtschaft derzeit erarbeitet und deren Durchführung mit dem Investor abgestimmt.

Zu c)
Die dem Spielplatz zugewandten Mehrfamilienwohnhäuser, überwiegend mit Familienwohnungen als 4-Zimmerwohnungen geplant, sind bewusst im räumlichen Zusammenhang zum Spielplatz angeordnet worden. So soll über den gegebenen Sichtkontakt Wohnen und Spielen für Familien mit Kindern ermöglicht und gefördert werden.

Hierzu trägt auch die Lage der Häuser am Ende einer Sackgasse bei, wobei die auf dem Spielplatz vorhandenen Spielgeräte mit einem Abstand von ca. 25 m zur Wohnbebauung liegen. Um einer eventuellen Lärmbelästigung vorzubeugen werden die dem Spielplatz zugewandten Schlafräume/Kinderzimmer mit Schallschutzfenstern versehen.

Die gleichen Planungsgedanken wie zuvor waren auch bei dem angrenzenden Sportplatz gegeben, wobei dieser einen Abstand von ca. 55 m zur Wohnbebauung besitzt. Negative Auswirkungen durch die nahe gelegene Schule werden nicht angenommen, da das Zentrum des Schulhofes einen Abstand von über 100 m aufweist.
Um die zukünftigen Mieter auf eventuelle Beeinträchtigungen durch den angrenzenden Spiel- und Sportplatz und die Schule hinzuweisen, kann in den zu diesen Liegenschaften angrenzenden Häusern ein dementsprechender Hinweis in den Mietverträgen aufgenommen werden.

Im Hinblick auf eine zukünftige Vermietbarkeit liegt es im eigenen Interesse des Vermieters/Bauherrn, auf eine günstige Energieeffizienz bei den Objekten zu achten. Dies und auch der Einsatz von erneuerbaren Energien wird derzeit in seinen Varianten geprüft, damit bei der Bauausführung ein abgestimmtes Energiekonzept eine optimale energetische Versorgung der Neubauten gewährleistet.

Die Bestimmungen und Auflagen bezüglich der Entsorgung von z.B. bauschutthaltigem Bodenmaterial und des Einbaues von z.B. Recyclingbaustoffen werden eingehalten. Die Arbeiten erfolgen durch Fachunternehmen und werden im Einvernehmen mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Abfallwirtschaft, durchgeführt.

Die bezüglich der zuvor behandelten Anregungen erstellte Stellungnahme zum Thema Verkehr durch das Büro Südstadt vom 27.03.2009 und das Hydrogeologische Gutachten des Geotechnischen Büro vom 31.03.2009 sind den Unterlagen als Anlagen beigefügt.

<u>Beschlussvorschlag</u>
Den Anregungen zu a.) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.
Den Anregungen zu b.) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.
Den Anregungen zu c.) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen von Seiten der Öffentlichkeit folgende Schreiben ein (Anlage 2):

16. Bürger A vom 12.03.09
17. Bürger B vom 05.03.09
18. Bürger C vom 11.03.09
19. Bürger D vom 27.02.09
20. Bürger E vom 25.02.09
21. Bund für Umwelt und Naturschutz vom 12.02.09

Inhaltsgleiche Schreiben seitens der Bürger wurden zusammengefasst.

16. Bürger A vom 12.03.09

Im ersten Abschnitt a.) wird die Baumasse und Bauhöhe der geplanten Objekte beanstandet. Das Kirchenviertel ist durch eine ein- bis eineinhalbgeschossige Bauweise geprägt. Die westlich des Pleisbaches liegende zwei- bis dreigeschossige Bebauung kann nicht als Orientierung herangezogen werden, zumal es sich um einen anderen Ortsbereich handelt.

Im zweiten Abschnitt b) wird gefragt, warum nur eine Planvariante existiert, dies ist bei projektbezogenen Bebauungsplänen unüblich.
Weiterhin werden Aussagen gewünscht mit welchen Zusagen und Voraussetzungen, bezogen auf die zukünftige Bebaubarkeit, die Gemeinnützige Baugenossenschaft das Grundstück von der Stadt Sankt Augustin erworben hat.

Im dritten Abschnitt c) wird die Hochwasserproblematik des Pleisbaches angesprochen, verbunden mit der Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser der Neubebauung. Es wird gefragt, wie mögliche Rückhaltebecken und der Pleisbach bei einem Hochwasserereignis mit einem geeigneten Schutz für die dort lebenden Menschen versehen werden können.

Im vierten Abschnitt d) wird die Stellplatzanzahl als unzureichend angesehen. Das errechnete Verhältnis von Stellplätzen zu Wohnungseinheiten wird als nicht plausibel erachtet. Es wird angenommen, dass ein höherer Stellplatzbedarf bedingt durch die weiter entfernten Einkaufsmöglichkeiten und der parkenden Pflegedienste anfällt.
Die geplante Bebauung sollte besser auf einem anderen, geeigneteren Grundstück erfolgen.
Die zukünftigen Häuser sollen maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss erhalten. Dies wird auch mit der geänderten wirtschaftlichen Lage und einer damit verbundenen, angenommenen Baukostenreduzierung begründet.

<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
Zu a)
Die überwiegende vorhandene Bebauung der „Pastor-Hochhard-Straße“ und die der gegenüberliegenden „Martinus-Kirchstraße“ ist eineinhalbgeschossig mit Satteldach.
Die auf dem Grundstück geplanten, zweigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss besitzen eine ca. gleiche Gebäudehöhe wie die Firsthöhe der bestehenden gegenüberliegenden Bebauung. Und dies bei einem zukünftigen Gebäudeabstand von 17 bis 20 m. Das mittig gelegene dreigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss und Altenwohnungen hat einen Abstand von ca. 36 m zur bestehenden Bebauung der „Pastor-Hochhard-Straße“ und ca. 40 m zur dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhausbebauung westlich des Pleisbaches.
Durch die geplanten Gebäudehöhen und deren Abstufung soll aus städtebaulicher Sicht eine Vermittlung der unterschiedlichen vorhandenen Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung erreicht werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und das damit verbundene Verfahren ist bewusst gewählt worden, um die geplante zukunftweisende Bebauung zu realisieren.
Die überwiegend barrierefreien und die besonders ausgestatteten Altenwohnungen sind mit höheren Baukosten verbunden. Der B-Plan stellt somit sicher, dass eine umweltverträgliche und dennoch wirtschaftliche Bebauung möglich ist.
Um dies zu gewährleisten, wird die geplante Geschossigkeit, die zu bebauenden Grundstücksflächen über Baufenster festgesetzt und begrenzt.
Dies garantiert zukünftig den durchgrünten Charakter als Parkanlage und ermöglicht freie

Blickachsen der bestehenden Nachbarbebauung zum Pleisbach und stellt gleichzeitig die Errichtung der benötigten barrierefreien Bebauung sicher.

Zu b)
Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt die Idee des Mehrgenerationen-Wohnens zugrunde. Um einerseits den derzeitigen Bewohnern der Altenwohnungen ihren Anforderungen entsprechenden Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, andererseits familiengerechte Wohnungen bauen zu können, war eine andere Bebauung notwendig, als in der Umgebung vorhanden. Daher wurde der Bebauungsplan aufgestellt. Dabei wurde der Rechtsplan aus dem städtebaulichen Entwurf entwickelt, dem der Rat zugestimmt hatte.
Bezüglich der Bebaubarkeit des Grundstücks hat die Stadt zum Zeitpunkt des Verkaufs keine konkreten Zusagen gemacht, um verbindliche Festsetzungen zu treffen, wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Zu c)
Bezüglich der Niederschlagswasserversickerung wurde ein Hydrogeologisches Gutachten (Anlage 6) erstellt.
Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des Grundwasserstandes nicht möglich. Somit muss das anfallende Niederschlagswasser in den Pleisbach eingeleitet werden.
Eine Einleitung des Niederschlagswassers der bestehenden Bebauung erfolgt schon heute.
Über die zusätzliche geplante Dachbegrünung der geplanten Bebauung wird das dort anfallende Niederschlagswasser mit einer zeitlichen Verzögerung in den Pleisbach geleitet, so werden ungünstige Spitzen gebrochen.
Die angedachten Rigolenversickerungsanlagen auf dem Grundstück sind nach dem Hydrogeologischen Gutachten nicht möglich und können so als Stauraum nicht ausgeführt werden.

Die zukünftige Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt derzeit in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis, der Unteren Wasserbehörde, auch unter der Berücksichtigung der Hochwassersituation.
Entlang des geplanten Geh- und Radweges wird ein Metallstabgitterzaun zur Bebauung hin errichtet, der außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt.

Bei dem Pleisbach handelt es sich um ein natürliches Gewässer, welches nicht gänzlich abgesichert werden kann.

Zu d)
Der Stellplatzbedarf ist anhand der Richtlinien der LBauO NW ermittelt worden, wobei mehr Stellplätze nachgewiesen sind als über die Richtzahl errechnet wurden.
Zu den ermittelten, erforderlichen Stellplätzen sind auf dem Grundstück weitere 7 Besucherstellplätze vorgesehen.
Es sind somit mehr Stellplätze vorhanden als unbedingt notwendig. Die Planung der Stellplätze soll auch dazu dienen, einer unnötigen Versiegelung der Grünflächen entgegen zu wirken.

Das beplante Grundstück mit seiner zentralen und doch ruhigen Lage entlang des Pleisbaches und der Nähe zu verschiedenen Schulformen ist für die vorgesehene Bebauung prädestiniert.
Auch bei älteren Menschen ist eine solche Lage oft gewünscht. Dies wird auch durch die derzeit auf dem Areal befindlichen Bewohner bestätigt. Die geplante Bebauung bietet geradezu ideale Möglichkeiten eines zukunftweisenden, barrierefreien Mehrgenerationenwoh-

nens.

17. Bürger B vom 05.03.09
In dem Schreiben wird die geplante Bauhöhe beanstandet. Der bisherige Bebauungsplan lässt eine solche Bauhöhe nicht zu – einer B-Planänderung kann somit nicht zugestimmt werden.

Weiterhin wird die geringe Anzahl von Stellplätzen bei der Vielzahl von 3- bis 4-Zimmerwohnungen bemängelt, einhergehend mit einem Park- und Verkehrsproblem.
Ein Verkehrsgutachten ist nicht vorhanden und die Pleisbachbrücke für die Verkehrs- und Fußgängerbewegungen ungeeignet. Bezüglich des Geh- und Radweges entlang des Pleisbaches bestehen ökologische Bedenken.

Gegen das Einleiten von Niederschlagswasser werden Bedenken angemeldet. Das Ökosystem könnte gestört werden.
Das Schmutzwassersystem wird für eine Neubebauung als nicht ausreichend erachtet.
Insgesamt wird eine Reduzierung der Wohn- und Lebensqualität verbunden mit einer Wertminderung der eigenen Immobilien erwartet.

<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht. Derzeit besteht eine Baumöglichkeit nach § 34 BauGB. Um eine geordnete Bebauung mit einer starken Durchgrünung sicher zu stellen, wurde der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Hierdurch soll die zukunftweisende, geplante Bebauung barrierefrei für Mehrgenerationen ermöglicht werden.

Bezüglich der geplanten Bauhöhe/Geschossigkeit wird auf die gleiche Stellungnahme in dem Schreiben zuvor verwiesen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wurden anhand der vorgegebenen Richtzahlen ermittelt, wobei für die Altenwohnungen bereits eine höhere Anzahl an Stellplätzen eingeplant wurden , als sich aus den Richtzahlen ergeben. Darüber hinaus sind sieben zusätzliche Besucherstellplätze eingeplant worden.
Die Planung stellt sicher, dass eine größtmögliche Durchgrünung des Areals gewährleistet ist mit daraus resultierenden Vorteilen für das Wohnquartier.

Das Verkehrsgutachten (Anlage 4) war Bestandteil der öffentlichen Auslegung und kommt zu dem Ergebnis, dass der entstehende Verkehr und auch der zukünftige zu erwartende Verkehr verträglich von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden kann.

Der geplante Geh- und Radweg ist von der Verwaltung gewünscht und schließt den bereits vorhandenen Geh- und Radweg und trägt damit der Möglichkeit zur Naherholung zum Wohle der Allgemeinheit bei. In seinem Terrassenverlauf steht kein schützenswerter Bewuchs, wobei die Wegbreiten bewusst auf das Maß von 2,00 m begrenzt wurden, um einer erhöhten Versiegelung entgegen zu wirken.
Die Uferböschung mit dem vorhandenen Bewuchs wird nicht berührt, dies ist auch im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag untersucht und bestätigt worden.

Die Anregungen zur der Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung behandelt.
Für die Pleisbachbrücke werden derzeit vom Tiefbauamt Lösungen erarbeitet, die eine si-

chere und barrierefreie Führung der Fußgänger über die Brücke vorsehen.

Eine Reduzierung der Wohn- und Lebensqualität durch die geplante Bebauung ist somit nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag
Den Anregungen wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

18. Bürger C vom 11.03.09
Im ersten Abschnitt a) wird die geplante Verdichtung verbunden mit der Bauhöhe kritisiert.
Bei den übrigen Grundstücken bis zur Kirche hin wurde in der Vergangenheit lediglich eine eineinhalbgeschossige Bauweise genehmigt.
Eine verdichtete Bebauung des B-Plangebietes sei den übrigen Grundstückseigentümern gegenüber ungerecht und auch über eine gegebene Zusage seitens der Stadt, bei Verkauf des Grundstückes nicht zu rechtfertigen. Eine zweigeschossige Bebauung mit maximal 40 Wohnungseinheiten wird als angemessen gesehen.
Bezogen auf das vorliegende Verkehrsgutachten wird gewünscht, die angesetzten Werte an Hand der Örtlichkeit zu prüfen. Gerade ältere Menschen verursachen durch Pflegedienste, Besucher, Einkaufsfahrten etc. viele Fahrten.
Auch der Spielplatz wird von Besuchern häufig mit Pkws angefahren. Hierfür fehlen Stellplätze gänzlich.

Im Abschnitt b) wird die vorhandene Problematik des bereits heute an seine Grenzen gekommenen Abwassersystems beschrieben. Ein Schmutzwasseranschluss an den mit Kapazität noch freien Hauptsammler entlang des Pleisbaches wird empfohlen.

Im letzten Abschnitt c) wird die Anordnung der Stellplätze auf dem Baugrundstück entlang des Gehweges angesprochen. Hierdurch kann es beim Ein- und Ausparken zu Konflikten mit Fußgängern kommen.
Es wird empfohlen, den Gehweg zwischen den Parkständen und der Wohnbebauung zu führen und die Situation diesbezüglich umzuplanen. Dadurch entstehende Mehrkosten sind nicht zu erwarten.
Ebenso wird der fehlende Fußweg im Bereich der Pleisbachbrücke erwähnt. Über eine Fahrbahneinengung könnten ausreichend breite Gehwege entstehen.
Diesbezüglich soll auch die Querung des Geh- und Radweges über die Martinuskirchstraße einbezogen werden.
Das Wohngebiet Kirchenviertel ist schlecht an den ÖPNV angebunden, eine frühere Buslinie besteht nicht mehr.

Stellungnahme der Verwaltung
Wie bereits in der Stellungnahme zu Bürger A erläutert, orientiert sich die geplante Bauhöhe an der umgebenden Bebauung, wobei das B-Plangebiet am Randbereich des Kirchenviertels liegt und die bestehenden, unterschiedlichen Gebäudehöhen der Umgebung so vermittelt werden sollen. Dies unterscheidet das B-Plangebiet in seiner Lage und der damit verbundenen möglichen Bauhöhe der Gebäude auch von den übrigen Grundstücken des Kirchenviertels. Der Bebauungsplan wurde bewusst aufgestellt, um durch die Anordnung und Größe der Baufenster eine massive, flächige Bebauung zu verhindern, damit großzügige Grünflächen - die parkähnlich gestaltet werden - verbleiben.

Bei den überwiegend geplanten zweigeschossigen Baukörpern mit Staffelgeschoss, wobei dieses kein Vollgeschoss ist, ist die Gebäudehöhe vergleichbar mit der Einfamilienhausbe-

bauung entlang der Martinuskirchstraße und der Pastor-Hochhard-Straße.

Bezogen auf die Verkehrssituation wurde eine örtliche Analyse der Verkehrssituation in der „Rushhour der Morgenstunden vorgenommen. In dieser Zeit ist der Berufs-, Schul- und Pflegedienstverkehr am höchsten.

Im Ergebnis sind die vorhandenen Pkw- und auch Fußgängerbewegungen als sehr gering einzuordnen. Auch nach der Bebauung sind keine unverhältnismäßig hohen zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Dies wird auch durch die ergänzende Stellungnahme und das Gutachten des Verkehrsgutachtens bestätigt.
Über die Ausweisung als WR-Gebiet bleibt auch der Charakter des vorhandenen Wohnviertels erhalten. Eine erhebliche Verschlechterung der Gesamtsituation ist nicht zu erwarten.

Zu b)
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens soll das anfallende Schmutzwasser in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt überwiegend direkt in den Hauptsammler eingeleitet werden.

Zu c)
Die Anordnung der Stellplätze auf dem Baugrundstück wurde bewusst gewählt. Hierdurch kann die Versiegelung von Flächen gering gehalten werden. So ist eine großzügige, zusammenhängende Grünfläche gegeben. Der gewünschten Verlegung des Gehweges wird nicht gefolgt. Hierdurch würden Aufschüttungen im Überflutungsgebiet im Bereich der Pleisbachbrücke erforderlich und die in der vorhandenen Planung bestehende zusammenhängende Grünfläche würde stark reduziert.

Aufgrund der vorgefundenen und zukünftigen nur geringen Pkw- und Fußgängerbewegungen ist das diesbezügliche Konfliktpotential als gering zu erachten.
Für die Pleisbachbrücke werden derzeit durch das Tiefbauamt der Stadt Lösungen erarbeitet.
Diese sehen auch eine Fahrbahnverengung, wie vorgeschlagen, mit verbundener Schaffung von ausreichend breiten Gehwegen vor.

Damit einhergehend wird auch eine Verkehrsberuhigung in diesem Bereich erzeugt, die einer sicheren Querung des Fuß- und Radweges über die Martinuskirchstraße zuträglich ist.
Eine bessere erneute Anbindung des Wohngebietes an den ÖPNV über die Durchführung einer Buslinie wird geprüft

<u>Beschlussvorschlag</u>
Den Anregungen zu a) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.
Den Anregungen zu b)wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.
Den Anregungen zu c) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

19. Bürger D vom 27.02.09
Im Abschnitt a) wird die geplante Bebauung als zu intensiv erachtet und als für das Grundstück und die umgebende Bebauung unmaßstäblich gesehen.

Die Pastor-Hochhard-Straße und die Martinuskirchstraße sind durch eine eineinhalbgeschossige Bebauung geprägt. Die westlich des Pleisbaches gelegene zwei- bis dreigeschossige Bauweise kann als Vergleich nicht herangezogen werden.
Ebenso wird der Wohnraumbedarf an barrierefreien Wohnungen bezweifelt.

Im Abschnitt b) wird die Stellplatzproblematik behandelt. So wird beanstandet, dass die Stellplätze entlang der Straße angeordnet sind und so Parkraum auf der öffentlichen Verkehrsfläche entfällt. Im Verhältnis Wohnungen/Stellplätze ist eine geringere, unzureichende Anzahl an Stellplätzen gegeben. Besucher und Stellplätze für Pflegedienste fehlen hierdurch ganz.

Nachteilige Auswirkungen werden als weitgehend ausgeräumt angesehen, wenn die Bebauung auf zwei Vollgeschosse und ein Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 33° begrenzt wird. Über einen evtl. Grundstückstausch mit der Stadt könnte die Baugenossenschaft an anderer Stelle das Bauvorhaben realisieren.

Stellungnahme der Verwaltung
Zu a)
Nach Durchführung des geplanten Bauvorhabens ist lediglich eine Grundstücksfläche von 20 % bebaut, zur Maßstäblichkeit wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Bürger A hingewiesen.

Die Geschossigkeit ist städtebaulich bewusst gewählt und ermöglicht unter anderem die geringe Versiegelung und damit verbundene Durchgrünung.
Weiterhin soll aus städtebaulicher Sicht so eine Vermittlung der Höhen zwischen der umgebenden Bebauung erreicht werden.

Nachweislich ist durch den Wandel der Altersstruktur der Bevölkerung ein Bedarf an barrierefreien Wohnungen vorhanden, auch sollen die derzeitigen Bewohner der Seniorenwohnungen Wohnraum zur Verfügung gestellt bekommen, der ihren Ansprüchen entspricht.

Zu b)
Um einer erhöhten Versiegelung des Baugrundstückes entgegen zu wirken wurden die Stellplätze bewusst entlang der Straße angeordnet. Es verbleiben aber noch genügend Flächen im öffentlichen Straßenraum wo Pkws weiterhin geparkt werden können.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wurden anhand der vorgegebenen Richtzahlen ermittelt, wobei für die Altenwohnungen bereits eine höhere Anzahl an Stellplätzen eingeplant wurden , als sich aus den Richtzahlen ergeben. Darüber hinaus sind sieben zusätzliche Besucherstellplätze eingeplant worden.
Die Planung stellt sicher, dass eine größtmögliche Durchgrünung des Areals gewährleistet ist mit daraus resultierenden Vorteilen für das Wohnquartier.

Die vorgeschlagene zweigeschossige Bebauung mit Satteldach ist nahezu von gleicher Höhe wie die geplante zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoß. Lediglich der zentral gelegene Baukörper mit drei Vollgeschossen ist höher. Dieser hat jedoch einen Abstand von ca. 36 m zur Bebauung der Pastor-Hochhard-Straße. Ein vergleichbares Grundstück, welches im Tausch mit der Stadt bebaut werden könnte ist nicht vorhanden.

Beschlussvorschlag
Den Anregungen wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

20. Bürger E vom 25.02.09
Im Schreiben wird die Bauweise beanstandet. Es wird von einer dreigeschossigen Bebauung und Staffelgeschoss ausgegangen. Der zur Orientierung herangezogene „Jesuitenhof“

hat lediglich 2 Geschosse. Ansonsten wird analog zu den Schreiben zuvor die Verkehrs- und Stellplatzproblematik, die Pleisbachbrücke und die Schmutzwasserbeseitigung thematisiert.

Stellungnahme der Verwaltung
Ein Teil der Annahmen sind nicht richtig.
Die überwiegende geplante Bauweise ist zweigeschossig und mit Staffelgeschoss. Nur ein Baukörper mit Altenwohnungen ist mit drei Geschossen und Staffelgeschoss geplant.

Die Bebauung westlich des Pleisbaches „Jesuitenhof“ ist mit zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern bebaut, wobei die Häuser über ein zusätzliches Sockelgeschoss verfügen.

Beschlussvorschlag
Den Anregungen wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

21. Schreiben des Bund für Umwelt und Naturschutz vom 12.02.09
Im Abschnitt a) wird grundsätzlich die geplante Radwegeverbindung und die Errichtung von Seniorenwohnungen begrüßt. Es soll der Gewässerschutz und auch der Naturschutz stärker in der Planung berücksichtigt werden.

So wird angeregt keine Gebäude im abgegrenzten Überschwemmungsbereich zu errichten. Weiterhin soll der Radweg so weit von der Böschungskrone des Pleisbaches versetzt werden, dass ein Vegetationsstreifen zwischen Bach und Radweg von 5 – 10 m verbleibt.

Aus Naturschutzsicht wäre es wünschenswert das Grundstück nach Bestandsabbruch nicht mehr zu bebauen und die Häuser an anderer Stelle im Stadtgebiet zu errichten um die Biotopverbundfunktion „Pleisbach“ zu schützen.

Im Abschnitt b) wird die Einleitung des Niederschlagwassers in den Pleisbach behandelt.
Auf Grund der Hochwasservorsorge ist von weiteren Einleitungen in den Pleisbach abzusehen. Insbesondere wird die Beachtung des § 51a LWG und der damit verbundene Schutz des „Wohl der Allgemeinheit“ angesprochen. Dieses steht einer zusätzlichen Einleitung entgegen.

Stellungnahme der Verwaltung
Im vorliegenden Hochbauentwurf sind keine Gebäude im Überschwemmungsbereich geplant. Lediglich im mittleren Baufenster ist eine Aufweitung des Baufensters in den Überschwemmungsbereich des Pleisbaches vorgesehen. Diese soll lediglich die Errichtung einer eventuell geforderten Fluchttreppe ermöglichen.
Das Objekt in diesem Baufeld wurde jedoch so geplant, dass die Fluchttreppe aller Wahrscheinlichkeit nach nicht erforderlich wird. Insofern kann die Aufweitung des Baufensters in den Überschwemmungsbereich des Pleisbaches entfallen. Das Baufenster wurde in diesem Bereich auch aufgrund der Stellungnahme den Rhein-Sieg-Kreises zurückgenommen.

Der Radweg ist in der vorliegenden Planung bereits mindestens 5 m bis ca. 7,50 m vom Pleisbach entfernt geplant, so ist der gewünschte Vegetationsstreifen vorhanden.

An der zukünftigen Bebauung des Grundstückes wird festgehalten, da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt, ohne Bebauungsplan ein Baurecht nach § 34 BauGB bestünde und der Nutzung von innerstädtischen Flächen Vorrang gegeben wird vor der Überpla-

nung von Freiflächen am Siedlungsrand. Artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt, für den Bereich wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, dessen Ergebnisse in den Rechtsplan eingeflossen sind (Anlage 5).

Das bei der bestehenden Bebauung anfallende Niederschlagswasser wird bereits heute in den Pleisbach eingeleitet. In Bezug auf die zukünftige Bebauung ist über ein Hydrogeologisches Gutachten (Anlage 6) geprüft worden, ob das Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst versickert werden kann. Dies ist jedoch nicht möglich.
So muss das anfallende Niederschlagswasser der Objekte, wie bestehend, in den Pleisbach geleitet werden.
Um die einzuleitende Wassermenge zeitlich zu verzögern und somit Spitzen zu brechen wurde festgesetzt, dass die überwiegende Dachfläche begrünt werden muss. So ist eher mit einer Verbesserung zur heutigen Situation nach Durchführung des Vorhabens zu rechnen. Darüber hinaus wird die Einleitung im Benehmen mit dem Rhein-Sieg-Kreis geplant und durchgeführt, diesbezüglich werden auch weitere Optimierungsmöglichkeiten geprüft.

Beschlussvorschlag
Den Anregungen zu a) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.
Den Anregungen zu b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan der Innenentwicklung 631 „Pastor-Hochhard-Str.“ 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.