

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 12.08.2009

Drucksache Nr.: **09/0219**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	08.09.2009	öffentlich / Vorberatung
Rat	16.09.2009	öffentlich / Entscheidung

Betreff

B-Plan 606/1 'Pleiser Acker', 1. Änderung, 1. Erweiterung des Geltungsbereiches, 2. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, 3. Auslegungsbeschluss.

Beschlussvorschlag:

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 und empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 606/1 „Pleiser Acker“, 1. Änderung im Bereich der Anbindung der Planstraße an die Lochnerstraße zu erweitern.“
2. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Kenntnis.“
3. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den vorliegenden Entwurf sowie die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606/1 „Pleiser Acker“ in Sankt Augustin Niederpleis für den Bereich östlich der Erschließungsstraße „Am Engelsgraben“ bis zur „Rethelstraße“ und zwischen der „Lochner Straße“ und der „Mülldorfer Straße“ als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB weiterzuführen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 233 BauGB für die Dauer eines Monats auszulegen sowie gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden durchzuführen.“

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 29.04.09 zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Obwohl für den Bereich der 1. Änderung ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert (rechtskräftig seit 1988), lag das Areal brach.

Den Anstoß zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes gab die Überlegung, einen neuen, größeren Nahversorgungsmarkt zu erstellen. Dieser Markt wird in der Sondergebietsfläche „Lebensmitteleinzelhandel-Nahversorgung“ ermöglicht.

Die Wohnbaufläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und mit zeitgemäßen Baufenstern und Erschließungsstraßen beplant. Hier sollen 35 Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.

Der Einmündungsbereich der Planstraße in die Lochnerstraße liegt weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 606/1 noch im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes 606/2, damit verfügt diese Fläche über keine planungsrechtliche Festsetzung. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes um den Bereich der Anbindung der Wegeverbindung von der Planstraße an die Lochnerstraße erweitert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dem 1. Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 606/1 „Pleiser Acker“ erfolgte in der Zeit vom 14.05.09 bis zum 03.06.09.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in die Entwurfsplanung einbezogen und mit Schreiben vom 13.05.09 um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Zu den Anregungen wird im Folgenden Stellung genommen.

Von folgenden Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen vorgebracht worden.

1. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH vom 18.05.09
2. RWE Asset-Service Hoch-/ Höchstspannungsnetz vom 20.05.09
3. rehnag vom 26.05.09
4. Katholische Kirchengemeinde St. Mariä Heimsuchung Mülldorf vom 29.05.09
5. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen vom 05.06.09
6. Wehrbereichsverwaltung West vom 26.05.09
7. Bezirksregierung Köln vom 03.06.09
8. Pledoc vom 09.06.09
9. Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin vom 09.06.09
10. Bezirksregierung Köln, Landesplanung, vom 17.06.09
11. Stadtwerke Bonn vom 12.06.09

12. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 15.06.09
13. Bezirksregierung Düsseldorf, Höhere Luftfahrtbehörde, vom 19.06.09
14. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 26.05.09
15. Rhein-Sieg-Kreis vom 09.06.09
16. Wahnbachtalsperrenverband vom 17.06.09
17. LVR Amt für Bodendenkmalpflege vom 25.06.09

In den Schreiben 1 bis 11 wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Zu 12.: Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 15.06.09

Die Auswertung des o. g. Bereiches war möglich und ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, mein KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wird unter Hinweis darauf verwiesen, dass die Bauarbeiten sofort einzustellen sind, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

Zu 13.: Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Höhere Luftfahrtbehörde, vom 19.06.09

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn, ca. 10 km südöstlich der Schwelle Piste 32L, im An-/ Abflugsektor.

Die genehmigungsfreie Höhe beträgt hier 168 m über NN. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auch für Bauvorhaben, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist eine luftrechtliche Genehmigung durch den Bauherrn bei mir einzuholen.

Belange der zivilen Luftfahrt werden nicht berührt, wenn die v. g. Hinweise beachtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Geländehöhe liegt im Bereich des Bebauungsplangebietes zwischen ca. 58,00 m üNN und ca. 62,00 üNN. Bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise und einer Gebäudehöhe von ca. 11,0 m ergibt sich daraus eine maximale Höhe von ca. 73,00 m üNN. Dieser Wert liegt damit erheblich unter der genannten Höhe von 168 m üNN.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

Zu 14.: Schreiben der Deutschen Telekom Netzproduktion vom 26.05.09

- a) Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Randbereich des Plangebietes Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden. Für die Versorgung der bebaubaren Flächen ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- b) Es werden Hinweise zur späteren Umsetzung der telekommunikationstechnischen Erschließung und zu Pflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung

- Zu a) Die bestehenden Leitungen befinden sich überwiegend außer halb des Plangebietes. Lediglich im Südwesten des Plangebietes bestehen Leitungen der Deutsche Telekom zur Versorgung der vorhandenen Bebauung. Diese Leitungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.
- Zu b) Die Hinweise zur späteren Umsetzung der telekommunikationstechnischen Erschließung werden bei der Objektplanung und -ausführung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

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

Zu 15.: Schreiben des Rhein-Sieg-Kreise vom 09.06.09

- a) Es wird angeregt im Textteil unter 2. SO - Sondergebiet Ziff. 2.1 die maximale Verkaufsfläche eindeutiger zu definieren:
Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel mit insgesamt max. 800 m² Verkaufsfläche (einschl. der Verkaufsflächen des Backshops)
Innenstadtrelevante Randsortimente insgesamt max. 150 m² Verkaufsfläche
- b) Natur- und Landschaftsschutz:
Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum v.g. Bebauungsplan (Stand April 2009)

trifft außer unbestätigter Vermutungen kaum verwertbare Aussagen zum Artenschutz.

Die unter 4.2 -Artenschutz- gezogene Schlussfolgerung, dass eine in Abstimmung mit dem Umweltbüro der Stadt Sankt Augustin und der unteren Landschaftsbehörde erfolgte Ersteinschätzung eine artenschutzrechtliche Prüfung im ausreichenden Maße erfolgt sei, geht dem Prüfungsumfang des § 42 BNatschG völlig fehl.

Ebenso wenig kann die Aussage getroffen werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände mit der Umsetzung des Vorhabens erfüllt werden, wenn unter Punkt 3.2 des Begleitplans das Vorkommen streng geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden kann. Sofern dazu keine eindeutige Aussage getroffen wird, ist eine weitere Prüfung des § 42 BNatschG nicht möglich. Entgegen der Schlussbemerkung unter Punkt 3.2 gilt bei einem Vorkommen von streng geschützten Arten neben dem Individuenschutz auch der Schutz der Lebensstätten.

Daraus folgend ist die Begründung unter Punkt 4.2 „Artenschutz“ dahingehend zu ändern, dass, eine konkrete Aussage über das Vorkommen von streng geschützten Arten zu treffen ist.

c) Wasserwirtschaft:

Das Vorhaben liegt in der Wasserschutzzone III B, Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Maindorf im unteren Sieggebiet. Die Bestimmungen der Wasserschutz-zonenverordnung sind zu berücksichtigen.

Die Ausgestaltung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässiger Ausführung ist im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

Nach § 4 Abs. 6 der Wasserschutz-zonenverordnung ist der Neubau oder Ausbau von Straßen und dazugehörigen Einrichtungen genehmigungspflichtig.

d) Abfallwirtschaft

- Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Sankt Augustin - Meindorf liegt, ist der Einbau von Recyclingbaustoffen - nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen zulässig.

- Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahren-den Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

e) Altlasten:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 606/1 „Pleiser Acker“ der Stadt Sankt Augustin liegt innerhalb einer Altstandortfläche. Es handelt sich dabei um das ehemalige Produktionsgelände einer Ziegelei, die im Hinweisflächen- und Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter Nr. 5209/119 registriert ist.

Die Registrierung beruht auf einer umfangreichen, historischen Beurteilung des Flächenbereiches im Rahmen einer 1990 durchgeführten umweltgeologischen Untersuchung für das Bauvorhaben der CONTERRA GmbH. Auf einer Teilfläche des hier vorliegenden Bebauungsplangebietes wurden künstliche Auffüllungen bis in eine Tiefe von 2,75 m u OK Gel. von überwiegend umlagertem Erdaushub, Abriss-schutt der ehemaligen Ziegelei mit geringen Anteilen an Schlacke, Asche und Beton angetroffen. Die Beurteilung der Bodenluft wurde als vollkommen unauffällig eingestuft. Aufgrund der, ebenfalls als unauffällig zu bezeichnenden Bodenansprache, wurde auf

eine chemische Analyse der künstlichen Auffüllungen verzichtet. Jedoch wurden aufgrund der künstlichen Auffüllungen geotechnische Empfehlungen (hinsichtlich Gründung) abgegeben. Im Zuge der Bodenprofilansprache der Rammkernsondierungen weist der Gutachter zudem darauf hin, dass ein geeigneter Oberboden (Mutterboden) nicht flächendeckend vorhanden ist.

Diese vorgeschriebenen Untersuchungsergebnisse decken sich in etwa mit den Ergebnissen der Baugrundgutachten, die für die Flächenbereiche „Neubau eines Discountmarktes“ und „Neubau von 35 Wohneinheiten“, durch OWS Ingenieurgeologen, Greven für den Bauinvestor im August 2008 bzw. April 2009 gefertigt worden sind. Ein Zusammenhang zwischen den ermittelten Baugrundergebnissen und der Altstandortsituation wurde nicht gezogen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Begründungsteil unter Abschnitt 3.9 Altlasten getroffene Aussage, dass im Bebauungsplangebiet „keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt sind“, unrichtig ist.

Die aktuell im Rahmen der Baugrunduntersuchungen ermittelten Informationen sollten, wie in dem ähnlich gelagerten Bebauungsplanverfahren BP 521 „Gut Friedrichstein“ angemessen berücksichtigt werden.

f) Immissionsschutz:

Das geplante Sondergebiet mit Discountermarkt grenzt in Teilen (vorhandene Bebauung an der Lochner Str.) unmittelbar an ein ausgewiesenes reines Wohngebiet. Durch den Fahrzeugverkehr der Kunden und der Anlieferung des Discountermarkts durch entsprechende Fahrzeuge werden für die Bewohner Störungen durch Lärm hervorgerufen.

Hinzu kommt, dass innerhalb des Planbereichs bereits ein Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Dieser soll aufgegeben werden, aber es ist beabsichtigt diesen in einen Getränkemarkt umzunutzen. Vor diesem Hintergrund werden die damit verbundenen betriebsbedingten Geräuschimmissionen nicht entfallen, sondern wirken zusätzlich auf die Bewohner ein.

Es wird die Erstellung einer lärmschutztechnischen Betrachtung der gesamten Immissionssituation, bezogen auf alle benachbarten Wohnhäuser/ Wohngebiete empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu a) Der Anregung wird gefolgt.

Zu b) In Bezug auf streng geschützte Tierarten führt der Verlust der heute vorhandenen Brachfläche nicht zu einer nachhaltigen Gefährdung von Populationen, da die möglicherweise betroffenen Tierarten (evtl. Fledermäuse, Vögel) ausreichend beweglich sind und in der Umgebung genügend Ausweichmöglichkeiten vorfinden. Geschützte Tierarten oder Bäume mit Nisthöhlen, Horste, alte Gebäude o. ä. als Wohn- oder Brutstätten für geschützte Tierarten wurden bei den Begehungen im September 2008 / Januar 2009 nicht gefunden und ihr Vorkommen kann insgesamt gesehen ausgeschlossen werden.

Zu c) Die Anforderungen und Bestimmungen zur Wasserschutzzone IIIB werden in die Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht eingearbeitet. Des Weiteren wird im Anschluss an die textlichen Festsetzungen ein Hinweis auf die

Ausgestaltung von Stellplatzflächen und die Genehmigungspflicht für den Neubau oder Ausbau von Straßen und dazugehörigen Einrichtungen aufgenommen.

- Zu d) Den Ausführungen zur Abfallwirtschaft wird gefolgt. In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird unter Hinweise darauf verwiesen, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen - nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen zulässig ist und dass, das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Es wird des Weiteren darauf verwiesen, dass dazu die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen ist.
- Zu e) Das Plangebiet wird im weiteren Verfahren als Altlastenstandort Nr. 5209/119 gekennzeichnet. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Planung werden in der Begründung zum Bebauungsplan und in den Umweltbericht aufgenommen bzw. gegenüber der Fassung des Bebauungsplan-Vorentwurfs entsprechend der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises korrigiert.
- Zu f) Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft des Nahversorgungsmarktes zu der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung sind die entstehenden Geräuschimmissionen durch den Pkw-Kundenverkehr und den Lkw-Warenanlieferungsverkehr in einer schalltechnischen Untersuchung (GRANER & PARTNER 15.10.2008) für den gesamten Einwirkungsbereich des Verbrauchermarktes untersucht und geprüft worden.
- Gegenstand der Untersuchung waren damit sowohl die gegenüberliegende Bebauung an der Straße Am Engelsgraben sowie die Grundstücke an der Lochnerstraße und Mülldorfer Straße. Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchung stellen die Gutachter fest, dass die Immissionsrichtwerte an den Immissionspunkten durch den Parkplatz- und Anlieferverkehr unterschritten, also eingehalten werden und somit die Planung im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften steht.
- Der innerhalb des Wohn- und Geschäftshauses, Am Engelsgraben 20 und 22 bestehende ‚Lebensmittelmarkt‘ wird nach Fertigstellung des neuen Verbrauchermarktes an dem Standort aufgegeben. Eine konkrete Nutzungsvorgabe für den bisherigen Standort ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die beiden Flächen sind planungsrechtlich unterschiedlich zu bewerten. Für den Bereich des geplanten Verbrauchermarktes setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage einer konkreten Objektplanung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Lebensmitteleinzelhandel - Nahversorgung‘ fest. Die Fläche südlich angrenzend liegt innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes. Danach sind hier nur Nutzungen gemäß dem Katalog der Baunutzungsverordnung (§ 4 Allgemeine Wohngebiete) zulässig. Die Ansiedlung künftiger Nutzung darf nur soweit belästigend auf die umgebende Nutzung einwirken, wie dies in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Der Nachweis der Verträglichkeit ist von dem künftigen Nutzer im Rahmen der Baugenehmigung / Nutzungsänderung zu leisten. Eine schalltechnische Untersuchung ist daher für diesen Teilbereich nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen a) - e) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.
Der Anregung f) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

Zu 16.: Schreiben des Wahnbachtalsperrenverbandes vom 17.06.09

- a) Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B liegt.

Grundsätzlich bestehen aus Sicht des Eingabensellers keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes 606/1. Folgende Punkte sind jedoch zu berücksichtigen:

- b) Für die Umsetzung der Niederschlagsversickerung sind die Vorgaben des RdErl. „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes“ vom 18. Mai 1998 und der RdErl. „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26. Mai 2004 zu beachten.
- c) Gemäß. § 4 (1) 7 der Wasserschutzgebietsverordnung ist lediglich das Versickern von gering verschmutztem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zulässig. Niederschlagswasser von Dächern mit großflächigen Metalleindeckungen ist der Kategorie „stark verschmutzt“ zuzuordnen und darf somit einer Versickerung nicht zugeführt werden.
- d) Es werden Anforderungen und Maßnahmen zum Schutz des Wassers, die im Rahmen von Baumaßnahmen zu beachten sind, gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung

- Zu a) Der Hinweis auf die Wasserschutzzone III B wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen und Bestimmungen zur Wasserschutzzone werden in die Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht eingearbeitet.
- Zu b) Auf Grund der im gesamten Plangebiet bestehenden Altlast wird zurzeit geprüft ob und unter welchen Voraussetzungen das Niederschlagswasser im Sinne des § 51a Landeswassergesetz beseitigt werden kann.
- Zu c) Der Anregung wird gefolgt. In die textlichen Festsetzungen wird zum Schutz der Wasserqualität vorgeschrieben, dass für großflächige Metalleindeckungen nur solche Materialien zulässig sind, die sich nicht negativ auf die Wasserqualität auswirken.
- Zu d) Die Anforderungen und Schutzmaßnahmen werden bei der Objektplanung und -ausführung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

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

Zu 17.: Schreiben des LVR Amt für Bodendenkmalpflege vom 25.06.09

Es wird mitgeteilt, dass die Belange des Bodendenkmalschutzes in den Planunterlagen angemessen berücksichtigt worden sind.

Es wird gebeten den Hinweis bzw. die Anschrift für die Meldung von Funden / Befunden wie

folgt zu ändern:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030,0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anschrift für die Meldung von Funden / Befunden wird entsprechend der Stellungnahme geändert.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen folgende Anregungen und Bedenken ein:

17. Bürger 1 vom 15.05.09
18. Bürger 2 vom 16.03.09
19. Bürger 3 vom 20.05.09

18. Zu Schreiben von Bürger 1 vom 15. 03.09

- a) Es wird begrüßt, dass die ursprünglich projektierte Durchfahrtstrasse mit Ein- und Ausfahrten unmittelbar am Spielplatz nun nicht realisiert werden soll. Damit sind die ursprünglich geäußerten Bedenken im Vorfeld der Planungsschritte beachtet worden.
- b) Der abrupte Geländeunterschied (mindestens 1 Meter hinter dem Grundstück des Eingabestellers) wird als besonders problematisch angesehen. Heute ist dieser Niveauunterschied durch eine Mauer gesichert. Diese Mauer ist hinter dem Grundstück des Eingabestellers zerstört, fällt von etwa 3 Meter auf 1 Meter ab, ist brüchig und baufällig. Es wird die Entfernung dieser Mauer - zumindest dieses Teilstücks - erwartet.
- c) Die Kanalisation des Baugebietes darf nicht an die Kanalisation der Lochnerstraße angeschlossen werden.
- d) Die vorgesehene Zahl der öffentlichen Parkplätze mit angegebenen 11 wird im Verhältnis zu den geplanten 37 Wohneinheiten als viel zu gering beurteilt.
Kann auf der Planstraße geparkt werden oder wo bleiben sonst Parkmöglichkeiten?
Eventuell in der nahen Lochnerstraße, begünstigt durch 2 Verbindungsfußwege?

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a) entfällt

- Zu b) Das derzeit innerhalb des Plangebietes bestehende Geländenniveau wird im Wesentlichen nicht verändert. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die vorhandenen Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen zu Grunde gelegt, so dass sich die künftige Höhensituation gut in die vorhandene Umgebung einfügen wird. Die bestehende Mauer bleibt erhalten und wird dort wo sie baufällig ist saniert bzw. wieder aufgebaut.
- Zu c) Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf dargelegt, befindet sich der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 606/1 – Pleiser Acker in der genehmigten Kanalnetzplanung der Stadt Augustin. Entsprechend der Auskunft der zuständigen Fachabteilung der Stadt Sankt Augustin ist die Hydraulik im Umfeld des Plangebietes in Ordnung. Entgegen der Darstellung des Eingabestellers sind der Verwaltung keine Überflutungen (über Rückstauenebene) bekannt. Der Anschluss des Plangebietes an den Kanal erfolgt entweder in nördlicher Richtung an das bestehende Netz bzw. über einen vorhandenen Staukanal. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes werden die beiden Varianten mit den zuständigen Behörden und Ämtern erörtert und das Ergebnis in die Planung eingebracht.
- Zu d) Innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes sind insgesamt 13 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Diese Parkplätze sind ausschließlich für Besucher und nicht für die Anwohner vorgesehen. Nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist vor Garagen ein Stauraum mit einem Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten. Dieser Stauraum kann von den Anwohnern als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden, so dass jedes Grundstück über mindestens 2 Stellplätze verfügt. Die Bereitstellung von weiteren Parkplätzen im öffentlichen Raum für die Anwohner ist nicht nachvollziehbar, da die künftigen Hausbewohner die erforderlichen Stellplätze selbst auf den jeweiligen Grundstücken nachweisen müssen. Zusätzliche Parkplätze im öffentlichen Raum für die Anwohner würden zudem zu Lasten der Allgemeinheit gebaut und unterhalten werden müssen. Dies ist jedoch nicht im Sinne der Planung und der Stadt Sankt Augustin.

Beschlussvorschlag:

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

19. Zu Schreiben von Bürger 2 vom 16.05.09

- a) Die Eingabesteller beantragen den geplanten Fuß- und Radweg südlich der Flurstücke 1766 und 1767 entfallen zu lassen und stellen zugleich den Antrag die bisher gepachtete Wegeparzelle 1765 zwischen den Häusern Lochnerstraße 76 und 78 im Einverständnis mit ihren Nachbarn zu erwerben.
- b) Es wird vorgeschlagen, die Sackgasse, die auf der anderen Seite ihres Grundstückes zum Haus Lochnerstraße 74 und dann weiter verläuft, fortzuführen und damit eine direkte Verbindung zur Rethelstraße zu schaffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Zu a) Die geplante Fußwegeverbindung ist sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus Gründen der Verkehrssicherheit bedeutsam und soll daher wie im Bebauungsplan festgesetzt, weiterhin in der Planung verbleiben. Die vom Fahrverkehr unabhängigen fußläufigen Anbindungen von Wohngebieten schaffen sichere Wege insbesondere für die kleinen Kinder. Mit der Beibehaltung der geplanten Anbindung an die Lochnerstraße werden für Familien mit Kindern zudem kurze Wege ins Malerviertel (andere Familien, Kinder) und zu den Grünflächen an der Schulstraße (Bolzplatz, Hundewiese) und in die Siegauen (über die alte Marktstraße) gesichert.
- Zu b) Unabhängig davon, ob eine Weiterführung über diese Sackgasse städtebaulich sinnvoll ist, scheidet diese Lösung bereits an der Grundstücksfrage. Die angrenzenden Grundstücke befinden sich insgesamt im privaten Besitz und werden für private Zufahrten bzw. Hausgärten genutzt. Es ist nicht Ziel der Planung hier enteignend einzugreifen.

Beschlussvorschlag:

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

20. Zu Schreiben von Bürger 3 vom 20.05.09

- a) Der Geländeunterschied (mindestens 1,00 Meter) wird besonders problematisch gesehen. Der Höhenunterschied wird heute durch eine Ziegelstein-Mauer abgesichert. Es wird beantragt, die Ziegelstein-Mauer zu erhalten, wo sie die volle Höhe von rund 3,00 Metern erreicht. Sollte es wider Erwarten zum Abbruch dieser erhaltenswerten Ziegelstein-Mauer kommen müssen, wird eine neue, ausreichende Befestigung und Ersatz der Mauer verlangt.
- b) Es wird beantragt, dass die neue Bebauung auf dem Niveau der Bebauung der Lochnerstraße beschlossen wird.
- c) Die Dachgeschosse sind mit 38 bis 50° viel zu hoch.
- d) Die Kanalisation des Baugebietes darf nicht an die Kanalisation der Lochnerstraße angeschlossen werden. Bereits heute treten bei starken Regenfällen bei den Häusern der Lochnerstraße nicht selten erhebliche Wasserprobleme auf. Es wird befürchtet, dass sich die Situation bei einem weiteren Kanalanschluss verschlimmert.
- e) Der Fußweg zur Lochnerstr./Brueghelstr. kann wegfallen.
- f) Die beiden geplanten Eckhäuser an den Grundstücken 1766/1767 und 2433/2434 stehen nach Auffassung der Eingabensteller zu nah an den Häusern der Lochnerstr. Zumindest ein größerer Abstand, möglichst ein Wegfall bzw. Verkleinerung des übergroßen Hauses an 1766/1767 sind dringend erforderlich.
- g) Die Bebauung wird als zu dicht empfunden und eine lockere Bauweise gefordert.
- f) Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze (13) wird im Verhältnis zu den geplanten 35 Wohnhäusern als zu gering empfunden und müsste dringend erhöht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Zu a) Die bestehende Mauer bleibt erhalten und wird dort wo sie baufällig ist saniert bzw. wieder aufgebaut.
- Zu b) Das derzeit innerhalb des Plangebietes bestehende Geländeniveau wird im Wesentlichen nicht verändert. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die vorhandenen Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen zu Grunde gelegt, so dass sich die künftige Höhensituation gut in die vorhandene Umgebung einfügen wird.
- Zu c) Die Zulässigkeit von Dachneigungen von 38° - 50° ist familiengerecht und soll den künftigen Bauherrn die Möglichkeit eröffnen die Dachgeschosse nutzbar zu machen (z.B. für Kinder- oder Spielzimmer). Die Dachneigung allein sagt noch nichts über die Gebäudehöhe aus. Zur Eindeutigkeit der künftig innerhalb des Plangebietes zulässigen Gebäudehöhen, setzt der Bebauungsplan für die geplante Wohnbebauung maximal zulässige Firsthöhen über NN-Höhen fest.
- Zu d) Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 606/1 – Pleiser Acker befindet sich in der genehmigten Kanalnetzplanung der Stadt Augustin. Entsprechend der Auskunft der zuständigen Fachabteilung der Stadt Sankt Augustin ist die Hydraulik im Umfeld des Plangebietes in Ordnung. Entgegen der Darstellung des Eingabensellers sind der Verwaltung keine Überflutungen (über Rückstauenebene) bekannt.
Der Anschluss des Plangebietes an den Kanal erfolgt entweder in nördlicher Richtung an das bestehende Netz bzw. über einen vorhandenen Staukanal. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes werden die beiden Varianten mit den zuständigen Behörden und Ämtern erörtert und das Ergebnis in die Planung eingebracht.
- Zu e) Die geplante Fußwegeverbindung ist sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus Gründen der Verkehrssicherheit bedeutsam und soll daher wie im Bebauungsplan festgesetzt, weiterhin in der Planung verbleiben. Die vom Fahrverkehr unabhängigen fußläufigen Anbindungen von Wohngebieten schaffen sichere Wege insbesondere für die kleinen Kinder. Mit der Beibehaltung der geplanten Anbindung an die Lochnerstraße werden für Familien mit Kindern zudem kurze Wege ins Malerviertel (andere Familien, Kinder) und zu den Grünflächen an der Schulstraße (Bolzplatz, Hundewiese) und in die Siegauen (über die alte Marktstraße) bereitgestellt.
- Zu f) Innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes sind insgesamt 13 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Diese Parkplätze sind ausschließlich für Besucher und nicht für die Anwohner vorgesehen. Nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist vor Garagen ein Stauraum mit einem Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten. Dieser Stauraum kann von den Anwohnern als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden, so dass jedes Grundstück über mindestens 2 Stellplätze verfügt. Die Bereitstellung von weiteren Parkplätzen im öffentlichen Raum für die Anwohner ist nicht nachvollziehbar, da die künftigen Hausbewohner die erforderlichen Stellplätze selbst auf den jeweiligen Grundstücken nachweisen müssen. Zusätzliche Parkplätze im öffentlichen Raum für die Anwohner würden zudem zu Lasten der Allgemeinheit gebaut und unterhalten werden müssen. Dies ist jedoch nicht im Sinne der Planung und der Stadt Sankt Augustin.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung a) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

Den Anregungen b) und c) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

Den Anregungen d) und e) und f) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

Stadtentwicklungskonzept

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes wurden zum Thema „Wohnen“ übergeordnete Ziele definiert, wonach vorrangig die innerstädtischen Flächenpotentiale genutzt werden sollten. Im Wohnungsbau sollten die qualitativen Aspekte verstärkt und spezielle Themen, wie Passivhäuser, KfW 40/60 etc etabliert werden. Als Beitrag zur nachhaltigen, kompakten „Stadt der kurzen Wege“ sind die räumliche Nähe zur sozialen Infrastruktur, zu Einkaufsmöglichkeiten der Nahversorgung in den Stadtteilen, optimale Anbindung an den ÖPNV und die Nutzung ökologisch weitestgehend unkritischer Flächen als Ziele formuliert.

Der Bereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 606/1 „Pleiser Acker“, 1. Änderung entspricht diesen Zielen, indem eine innerstädtische Brache durch eine zeitgemäße Planung und Bebauung mit Effizienzhäusern der Klasse KfW 70 einer Nutzung zugeführt wird.

Im Rahmen der Planaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Entsprechend dem vorangegangenen Bericht der Verwaltung wurden die geäußerten Anregungen und Bedenken in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. nicht berücksichtigt. Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan der Innentwicklung Nr. 606/1 „Pleiser Acker“, 1. Änderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden zu beteiligen.

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.

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereichsplan
- Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 3: Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen
- Anlage 5: Stellungnahmen der Behörden in Kopie
- Anlage 6: Stellungnahmen der Bürger in Kopie