

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 11.08.2009

Drucksache Nr.: **09/0217**

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

Betreff

B-Plan Nr. 630 'An der Waldstraße', Gem. Hangelar, Fl. 3, zw. Alte Heerstr., Waldstr., Medienzentrale BW sowie der Flurstücke 2028, 2688, 392; 1.Beratung und Beschluss über die während der Auslegung abgegebenen Stellungnahmen, 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. 630 „An der Waldstraße“ 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. 630 „An der Waldstraße“ für den Bereich Sankt Augustin, Gemarkung Hangelar, Flur 3, zwischen der Alten Heerstraße, der Waldstraße, der Medienzentrale der Bundeswehr sowie der Flurstücke 2028, 2688 und 392 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 mit dem Umweltbericht 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 23.09.2004 (BGBl. I 2004, Nr. 52, S. 2414), 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 von Juni 2006 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 11.03.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 630 „An der Waldstraße“ einschließlich der Begründung und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Diese Auslegung ist am 01.04.2009 öffentlich bekannt gemacht worden. Sie erfolgte im Rathaus der Stadt Sankt Augustin in der Zeit vom 20.04.2009 bis 25.05.2009 (einschließlich). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.04.2009 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf innerhalb eines Monats gebeten.

Im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen abgegeben worden. Zu den Anregungen wird im Anschluss Stellung genommen.

A. Beteiligung der Nachbargemeinden

Von den Nachbargemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B. Bürgerbeteiligung

B.1 Bürgerinitiative Waldstraße mit Schreiben vom 19.05.2009

- a) Es wird für den südlichen Teil des Plangebietes vorgeschlagen, die Planstraße und die westliche Bebauung nach Osten zu verschieben. Die östliche Wohnzeile soll entfallen. Dieser Bereich soll laut Planskizze des Einwenders als Übergangsbereich zum Grundstück des Einwenders von Bebauung frei bleiben und die Bäume dort erhalten werden.
- b) Der Bereich östlich der neu gelegenen Planstraße zwischen Hochspannungsleitung und dem Geh- und Leitungsrecht zum nördlichen Teil des Plangebiet soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, damit sich der anliegende Gewerbebetrieb erweitern kann.
- c) Der nördliche Teil des Plangebiet soll von der Alten Heerstraße aus erschlossen werden. Dadurch wird erwartet, dass Planstraßen generell als private Anlagen schmaler ausgeführt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) An dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wird festgehalten. Die bisherig nur rudimentär vorhandenen Wohnbauansätze an der Alten Heerstraße und an der Waldstraße werden so zu einem geschlossenen Siedlungskörper zusammen gefasst. Dem Eindruck einer ungeordneten Streulage kann so wirkungsvoll entgegengetreten werden.

Zu b) Die derzeit vorherrschende Gemengelage im Bereich der Waldstraße östlich des Plangebietes aus Wohnansätzen, die durch gewerbliche Nutzungen durchdrungen sind, soll nicht mehr Ziel der Planung sein. Bzgl. der städtebaulichen Zielsetzung des

Bebauungsplanes wird auf Punkt a) verwiesen. Vor diesem Hintergrund erscheint eine mögliche Erweiterung des anliegenden Gewerbebetriebes in nördliche Richtung sinnvoller, da dort mindergenutzte gewerbliche Flächen in ausreichender Größe zur Verfügung stehen.

Zu c) Eine Erschließung von Norden aus Richtung Alte Heerstraße ist aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich. Als Grundlage der Konzeption bleibt weiterhin der Anbindungspunkt an der Waldstraße maßgebend. Die Breite der Planstraße ist mit 6,5 Metern im Mischsystem bereits am unteren Rand dessen, was die einschlägigen Vorschriften für die Bemessung von öffentlichen Verkehrsflächen zulassen. Eine Einrichtung von Privatstraßen ist nicht möglich, da zu viele Baugrundstücke daran angebunden werden sollen, selbst wenn das Plangebiet in zwei Bauabschnitten verwirklicht wird.

Beschlussvorschlag:

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

C. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

C.1 Landwirtschaftskammer NRW mit Schreiben vom 20.04.2009

Es wird darum gebeten, die Inanspruchnahme der externen Kompensationsflächen frühzeitig mit dem bewirtschaftenden Landwirt abzusprechen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Verwaltung wird im Vorfeld der Flächeninanspruchnahme Kontakt mit dem Landwirt aufnehmen.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.2 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW mit Schreiben vom 06.05.2009

Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es werden vor Baubeginn und während der Erdarbeiten entsprechende Untersuchungen empfohlen. Bei Fund von Kampfmitteln sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu verständigen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Der entsprechende Hinweis wird unter Angabe des Aktenzeichens überarbeitet auf der Planzeichnung angebracht.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.3 Landesbetrieb Wald und Holz NRW mit Schreiben vom 20.05.2009

- a) Es wird ein Abstand zwischen den Festsetzungen von Baugrenzen und dem angrenzenden Wald südlich der Waldstraße von 35 Metern gefordert.
- b) Es wird darauf hingewiesen, dass das Anzünden und das Unterhalten von Feuer oder das Benutzen von Grillgeräten sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen in einem Streifen von 100 Metern ab Waldrand nicht zulässig ist. Davon ausgenommen sind Feuerungsanlagen, die Funkenflug ausschließen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Mit der Forstbehörde fand am 29.06.2009 ein Ortstermin statt. Dabei wurde vereinbart, dass der o.g. Abstand zum Wald unterschritten werden kann, wenn die Haftung auf den Erwerber der betreffenden städtischen Grundstücke übergeht, dies im Städtebaulichen Vertrag geregelt und danach im Grundbuch eingetragen wird. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde lag, wird daher unverändert weiterverfolgt.

Zu b) Es wird ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht.

Beschlussvorschläge:

- Der Anregung a) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.
- Der Anregung b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.4 Rhein- Sieg- Kreis mit Schreiben vom 25.05.2009

- a) Es wird auf die Altlastflächen, die im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde unter der Nr. 5209/ 69 und Nr. 5209/ 17 geführt werden, hingewiesen.
- b) Es wird darauf hingewiesen, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.
- c) Es wird darauf hingewiesen, dass anfallendes bauschutthaltiges, oder ähnliches Material ordnungsgemäß zu entsorgen ist.
- d) Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sind die Gehölze (Bäume und Sträucher) zwischen den Monaten September und Februar zu roden. Die Rodung sollte auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 109 ist nicht mehr vorgesehen. Im neuen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits nicht mehr als Baufläche ausgewiesen.

Zu b) Es wird ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen.

Zu c) Es wird ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht.

Zu d) Es wird ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

C.5 Rhenag mit Schreiben vom 06.05.2009

Die im Plangebiet verlaufende Gasleitung zum Haus Alte Heerstraße 84 ist zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Anregung im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.6 Wehrbereichsverwaltung West mit Schreiben vom Juni 2009

Es wird darum gebeten, über Einschränkungen im Straßenverkehr o.ä. während der Bauphase zu informieren und diesbzgl. Maßnahmen abzustimmen, damit der Zugang zu der Liegenschaft der Bundeswehr weitestgehend störungsfrei sichergestellt wird.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Anregung im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

D. Sonstiges

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

- Wahnbachtalsperrenverband mit Schreiben vom 24.04.2009
- Wasserversorgungsgesellschaft Sankt Augustin mit Schreiben vom 28.04.2009
- Stadtwerke Bonn GmbH mit Schreiben vom 30.04.2009

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

Stadtentwicklungskonzept

Die Entwicklung des Wohngebietes entspricht der des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) zugrunde liegenden Intentionen der Nachverdichtung von mindergenutzten Teilflächen, welche bereits über eine äußere Erschließung verfügen. Gleichzeitig wird der im STEK verankerten Zielsetzung der Ortsrandarrondierung Rechnung getragen.

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr. 630 als Satzung zu beschließen. Gleichzeitig kann die Begründung mit dem Umweltbericht 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.