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

Sitzungsvorlage

Datum: 17.02.2010
Drucksache Nr.: **10/0065**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	09.03.2010	öffentlich / Vorberatung
Rat	28.04.2010	öffentlich / Entscheidung

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 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"
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 der Innenentwicklung Nr. 606/1, 1. Änderung „Pleiser Acker“ 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 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 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 29.04.09 zu entnehmen.

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 in energieeffizienter Bauweise entstehen. Hierzu wurde mit dem Grundstückseigentümer ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Auslegung des Planes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.10.09 bis einschließlich zum 04.11.09. Zeitgleich wurden die Behörden gem. § 4 Abs. 2 um Stellungnahme zu der Planung gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ging von Seiten der Öffentlichkeit folgendes Schreiben ein (Anlage 1)

Schreiben von Bürger 1 vom 26.10.2009

a) Besonders problematisch wird von den Eingabenstellern der Geländeunterschied (mindestens 1,00 Meter) zwischen den eigenen Grundstücken und dem neuen Baugebiet zu sehen. Heute ist der Unterschied durch die Ziegelstein-Mauer abgesichert.

   Stellungnahme der Verwaltung:
   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.

   Beschlussvorschlag:
   Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

b) Es wird beantragt, dass die Ziegelstein-Mauer erhalten bleibt, wo sie die volle Höhe von rund 3,00 Metern erreicht.
   Sollte es wider Erwarten zum Abbruch dieser erhaltenswerten Ziegelstein-Mauer kommen müssen, legen wir größten Wert auf eine neue, ausreichende Befestigung und Ersatz der Mauer.

   Stellungnahme der Verwaltung:
   Die bestehende Mauer bleibt erhalten und wird dort wo sie baufällig ist saniert bzw. wieder aufgebaut.

   Beschlussvorschlag:
   Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

c) Es wird beantragt, dass die neue Bebauung auf dem Niveau der Bebauung der Lochnerstraße beschlossen wird. Die Dachgeschosse sind nach Auffassung der Eingabensteller mit 38° bis 50° viel zu hoch.

Stellungnahme der Verwaltung:
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.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

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.

Stellungnahme der Verwaltung:
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 der Eingabensteller sind der Verwaltung keine Überflutungen (über Rückstauebene) bekannt.
Die Entwässerung ist für diesen Bereich im Mischsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser aus dem Änderungsbereich sowie das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen im Bereich des Sondergebietes werden in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und von den Straßen und Wegen innerhalb des Wohngebietes soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

e) Der Fußweg zur Lochnerstraße/Brueghelstraße sollte wegfallen.

Stellungnahme der Verwaltung:
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 Kinder und Jugendliche. 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.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

f) Nach Auffassung der Eingabensteller stehen die beiden neuen Eckhäuser an den Grundstücken 1766/1767 und 2433/2434 zu nah an den Häusern der Lochnerstraße. Zumindest ein größerer Abstand, möglichst ein Wegfall bzw. Verkleinerung des übergroßen Hauses an 1766/1767 sind dringend erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:
Im Eckbereich zu den Grundstücken 1766/1767 ist ein freistehendes Einzelhaus vorgesehen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass eine Fläche von maximal 8,5 m x 12,5 m überbaut werden darf. Für ein freistehendes Wohnhaus ist dieses Maß relativ gering und nicht als ‚übergroß' zu bewerten. Hinzu kommt, dass das Grundstück mit einer Fläche von 414 m² sehr großzügig zugeschnitten worden ist.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

g) Die Bebauung wird als zu dicht empfunden und eine lockere Bauweise gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:
Gemäß der Flächenbilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird das Maß der Versiegelung durch Bebauung und Erschließungsflächen gegenüber dem Ursprungsplan nicht erhöht. Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung reduziert sich der Anteil der versiegelten und bebauten Fläche gegenüber dem Ursprungsplan sogar um ca.700 m².
Mit der Aufstellung der 1. Änderung geht daher eindeutig keine zusätzliche Verdichtung einher, zumal nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes die geplante Wohnbebauung ausschließlich in offener Bauweise, mit überwiegend freistehenden Einzel- und Doppelhäusern errichtet werden darf.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

h) 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:
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, sodass 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 Au-

gustin.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

Von folgenden Behörden oder Trägern öffentlicher Belange ist im Rahmen der Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme vorgebracht worden:
(Anlage 2)

1. RSAG vom 01.10.09
2. Rhenag vom 02.10.09
3. Landesbetrieb Wald und Holz vom 06.10.09
4. Bezirksregierung Düsseldorf vom 21.10.09
5. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 21.10.09
6. Wehrbereichsverwaltung West vom 13.10.09
7. Stadtwerke Bonn vom 27.10.09
8. Stadt Troisdorf vom 28.10.09
9. Pledoc vom 17.11.09
10. Rhein-Sieg-Kreis vom 05.11.09 und vom 09.02.10

In den Schreiben 1 bis 9 wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

10. Schreiben des Rhein-Sieg-Kreis, 05.11.09 mit ergänzender Stellungnahme vom 09.02.10

a) Es wird angeregt, im Textteil unter 2. SO – Sondergebiet Ziff. 2.1 die maximale Verkaufsfläche eindeutiger zu definieren, in dem die Wörter „/je Grundstück“ gestrichen werden.

Stellungnahme:
In den textlichen Festsetzungen wird die Textpassage gestrichen und als Änderung nach der öffentlichen Auslegung gekennzeichnet.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird gefolgt.

b) Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass das schalltechnische Gutachten wichtige Punkte der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 09.06.2009 nicht eingearbeitet bzw. Randbedingungen übersehen hat. Es wird daher empfohlen, vor einer endgültigen Entscheidung an folgenden Stellen nachzubessern:

1. Die Schallausbreitung wird nur bis zum zweiten Geschoss betrachtet, die angrenzenden Gebäude sind jedoch teilweise höher.

2. Der Gewerbelärm des jetzigen Discount-Marktes ist entgegen den Annahmen des Gutachters mit zu bewerten, da die Parkplatzgeräusche durchaus auf das Gebäude „Am Engelsgraben 15“ einwirken können. Hier ist ein zusätzlicher Immissionsaufpunkt an der Nord-Ost-Fassade zu betrachten.

3. Das Gebäude des jetzigen Discount-Marktes „Am Engelsgraben 20, 22“ beinhaltet

auch Wohnnutzung, die mit betrachtet werden sollte. Hierzu sind zwei Immissionsaufpunkte an dem Gebäude notwendig; einer an der südöstlichen Gebäudeecke und einer an der Nord-Fassade, bei der kürzesten Entfernung zum künftigen Parkplatz.

4. Die Öffnungszeiten des zukünftigen Discountmarktes werden von 8:00 bis 20:00 Uhr angenommen. Der vorhandene Discount-Markt hat bereits jetzt längere Öffnungszeiten. Als Grundlage für den neuen Markt sollten zumindest diese Öffnungszeiten zugrunde gelegt werden. Außerdem ist noch der vor der Öffnung anfahrende und nach Schließung abfahrende Mitarbeiter- und Kundenverkehr zu betrachten.

5. Für die Anlieferung wird lediglich eine LKW-Bewegung zwischen 6:00 und 7:00 Uhr angenommen; die beiden weiteren über den Tag verteilt. Aus der Erfahrung heraus sollten mindestens 2 LKW-Bewegungen zur Nachtzeit angenommen werden, da sich im Rahmen der Überwachungstätigkeit gezeigt hat, dass die Märkte eine mehrfache Belieferung zur Nachtzeit, z .B. für Backwaren und Gemüse, nicht wirkungsvoll verhindern können.

<u>Stellungnahme:</u>
Das schalltechnische Gutachten vom 16.10.2008 wurde entsprechend der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises überarbeitet (ergänzende Stellungnahme des Gutachters vom 25.11.2009). Die Betriebszeitausdehnung bis 22:00 Uhr hat für das östlich geplante Allgemeine Wohngebiet zur Folge, dass die östlich des Parkplatzes festgesetzte Schallschutzkonstruktion von bisher 2,00 m auf 2,75 m erhöht werden muss. Die Gutachter empfehlen die Wand bis zu einer Höhe von 2,0 m senkrecht und bis zur Höhe von 2,75 m als Schrägschenkel zum Stellplatz hin auszuführen. Die Wandkonstruktion wird entsprechend der Empfehlung des Gutachtens vom 25.11.2009 in die Planzeichnung übernommen und als Änderung nach der öffentlichen Auslegung gekennzeichnet.
Auf eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird verzichtet. Die Änderung des Bebauungsplans ohne erneute Auslegung ist rechtlich zulässig, wenn die Änderungen zur Klarstellung dienen oder wenn diese auf Grund von Anregungen aus der öffentlichen Auslegung vorgenommen worden sind und keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Grundstücke haben, noch Behörden in ihrem Aufgabenbereich berühren (Komm. Krautzberger zu § 4a BauGB, Rdr. 23ff).
Die Änderung ist auf Grund der Anregung des Rhein-Sieg-Kreises erfolgt. Durch die Festsetzung der höheren Schallschutzwand von bisher 2,00 m auf 2,75 m sind lediglich die Grundstücke östlich des Parkplatzes (künftiges Baugebiet) betroffen. Die Flächen der neuen Wohnbebauung sind jedoch dem Bauherrn zuzurechnen. Die bestehenden Bebauungen westlich der Straße Am Engelsgraben und an der Lochner Straße befinden sich in einem Abstand von >70 m bis zur geplanten Wand, sodass durch die Erhöhung der Wand um 0,75 m auch auf diese Bebauungen keine negative Auswirkungen zu erwarten sind.

Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 09.02.2010

Das schalltechnische Gutachten der Fa. Graner und Partner wurde zwischenzeitlich im Rahmen des Bauantrages überarbeitet. Die Punkte 1, 2, 3, 4 der Stellungnahme vom 05.11.2009 wurden hierbei eingearbeitet. Es ergeben sich nach einer Anpassung der Schallschutzwand keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm.

Hinsichtlich des Punktes 5 wurde durch den Bauherren glaubhaft versichert, dass Nachtanlieferungen ausgeschlossen werden. Insofern wurde die Baugenehmigung auch nur für die Betriebszeiten von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr beantragt. Werden diese Zeiten eingehalten, ergeben sich keine Überschreitungen der IRW.

.

Stellungnahme:
Da, wie zuvor ausgeführt, die Empfehlungen des Gutachters in den Bebauungsplan übernommen wurden, sind damit die Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes ausgeräumt.

Beschlussvorschlag:
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

c) Auf Grund vorliegender Untersuchungsergebnisse ist eine Kennzeichnung der Altstandortfläche im Bebauungsplan nicht erforderlich. Es wird daher empfohlen, den Abschnitt C. Kennzeichnung zu streichen und die vorliegenden Informationen unter Abschnitt D. Hinweise aufzuführen.
Es wird außerdem angeregt, auf die aktuell durchgeführten Baugrunduntersuchungen der OWS Ingenieurgeologen, Greven zu „Neubau eines Discountermarktes“ vom 25.08.2008 und zu „Neubau von 35 Wohneinheiten“ vom 28.04.2009 hinzuweisen und der Begründung zum Bebauungsplan beizufügen. Auch sollte sich ein Hinweis wieder finden, dass im Bereich des Bebauungsplangebietes nur sehr begrenzt Oberbodenmassen (Mutterboden) vorhanden sind. Diese Oberbodenmassen müssen für die Herrichtung als Wohngebiet (im Rahmen der Gartengestaltung) extern angeliefert werden. In bodenschutzrechtlicher Hinsicht muss der Boden die Vorsorgewerte für Böden nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 des BBodSchG i.V. mit Anhang 2 der BBodSchV vor Auf- und Einbringen einhalten. Die Eignung des verwendeten Bodenmaterials ist vom Bauherrn durch Vorlage einer Analyse (Probennahme durch einen Sachverständigen, Analytik gemäß BBodSchV) dem Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises, vorzulegen.

Stellungnahme:
Die Informationen zum Altstandort sowie die Anregungen zum Bodenschutz werden unter D Hinweise in das Planverfahren übernommen und als Änderung nach der öffentlichen Auslegung gekennzeichnet.

Beschlussvorschlag
Den Ausführungen wird gefolgt.

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, die 1. Änderung des Bebauungsplanes 606/1 „Pleiser Acker“ als Satzung zu beschließen. Gleichzeitig kann die Begründung hierzu beschlossen werden.

In Vertretung

Marcus Lübken
Beigeordneter

Anlagen
Geltungsbereichsplan
Anlage 1: Schreiben der Bürger 1
Anlage 2: Schreiben der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Begründung
Textliche Festsetzungen

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.