STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 30.04.2010

Drucksache Nr.: **10/0152**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	01.06.2010	öffentlich / Vorberatung
Rat	30.06.2010	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 522 "Schiffsstraße" in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 2, zwischen der Schiffsstraße, der Dammstraße, dem Abenteuerspielplatz und der Grenze zu Flur 1;

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

Beschlussvorschlag:

1. „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. Er empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen.“
2. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den vorliegenden Entwurf sowie die Begründung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen des Bebauungsplanes Nr. 522 „Schiffsstraße“ in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 2, zwischen der Schiffsstraße, der Dammstraße, dem Abenteuerspielplatz und der Grenze zu Flur 1 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

Die genauen Grenzen sind dem Geltungsbereichsplan vom 16.12.2009 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Bebauungsplanverfahren Nr. 522 erfolgte in der Zeit vom 18.04.2009 bis zum 04.05.2009. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in die Entwurfsplanung miteinbezogen und mit Schreiben vom 11.04.2007 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen zum Verfahren eingegangen. Zu den Anregungen wird im Anschluss Stellung genommen.

- A. Stellungnahme Nr. 1 aus der Öffentlichkeit (Schreiben)
- B. Stellungnahme Nr. 2 aus der Öffentlichkeit (Schreiben mit 4 Unterzeichnern)
 - 1. Landwirtschaftskammer NRW, Köln
 - 2. Geologischer Dienst NRW, Krefeld
 - 3. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bonn
 - 4. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft, Siegburg
 - 5. Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigung)
 - 6. Wahnbachtalsperrenverband, Siegburg
 - 7. Wasserversorgungsgesellschaft mbH, Sankt Augustin
 - 8. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn

 - 9. Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg
 - 10. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Krefeld
 - 11. Bezirksregierung Köln
 - 12. RWE Westfalen-Weser-Ems-Netzservice, Dortmund
 - 13. PLEdoc GmbH, Essen
 - 14. Landesbetrieb Wald und Holz, NRW, Eitorf
 - 15. Rhenag, Siegburg
 - 16. Wehrbereichsverwaltung West
 - 17. Stadtwerke Bonn GmbH

In den Schreiben 9 – 17 wurden keine Anregungen geäußert.

Zu A.:

Stellungnahme Nr. 1 aus der Öffentlichkeit

- Aufgrund der geplanten 25 Wohneinheiten wird in Verbindung mit den weiteren noch vorhandenen Kapazitäten zur Nachverdichtung eine verkehrliche Überlastung der Damm-, Schiffs- und Fährstraße erwartet. Verschärft wird diese Situation nach Auffassung des Verfassers, insbesondere durch den Minikreisel im Bereich des Kahnweges, den Bahnübergang und das hohe Fußgängerverkehrsaufkommen. Um das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen und die Situation zu entschärfen wird eine bauliche Trennung der Schiffsstraße im Bereich des einmündenden Bootsweges vorgeschlagen. Dann könnte das Neubaugebiet über die Ankerstraße angebunden werden.

Die Anregung würde de facto zu einer Mehrbelastung des Straßennetzes führen, da durch die Aufhebung der direkten Fahrverbindung eine Vielzahl von Umwegen gefahren werden müssten. Auch aus städtebaulicher Sicht kann eine derart willkürliche Trennung nicht befürwortet werden, da sie ein bestehendes Quartier zerschneiden würde. Im Übrigen führen die geplanten zusätzlichen Wohneinheiten basierend auf dem Berechnungsansatz der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) zu maximal 10 zusätzlichen Fahrten je Spitzenstunde. Auch unter Einbeziehung der zusätzlichen Baupotentiale ergibt sich daraus keine Überlastung der Schiffsstraße, welche die Funktion einer Sammelstraße hat und als solche trotz der geschilderten Hemmnisse (Kreisel, Bahnübergang) die zusätzliche Verkehre problemlos aufnehmen kann. Gleiches gilt auch für die angrenzenden Wohn- und Sammelstraßen.

- Seitens des Verfassers wird die Anordnung der Carports in gestalterischer Hinsicht als problematisch eingestuft. Es wird daher angeregt, dafür Sorge zu tragen, dass die Carportanlagen als durchgestaltete Anlagen einheitlich hergestellt werden. Darüber hinaus wird angeregt, dass eine spätere Umgestaltung der Anlagen (z. B. durch den individuellen Einbau von Garagentoren) langfristig verhindert werden soll.

Der Anregung wird durch entsprechende Gestaltungsfestsetzungen des B-Planes sowie durch einen Passus im Grundstückskaufvertrag gefolgt.

- Es wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungskonzept bisher keine Möglichkeit zur Unterbringung von Fahrrädern, Sportgeräten usw. bietet, so dass zu befürchten ist, dass diese Gerätschaften von den zukünftigen Bewohnern in einer Vielzahl von unterschiedlichen Gartenhäusern untergebracht werden. Zur Regelung dessen werden ebenfalls Gestaltungsfestsetzungen vorgeschlagen.

Der Anregung wird durch eine Vergrößerung der Flächen für die Carportanlagen gefolgt, so dass hier die Einrichtung von zusätzlichen Lagerräumen am Kopfende der Stellplätze ermöglicht wird. Darüber hinaus wird die Verwaltung Gespräche mit den potentiellen Investoren hinsichtlich der einheitlichen Errichtung von Gartenhäusern führen, da davon auszugehen ist, dass die späteren Erwerber in jedem Fall ein Gartenhaus wünschen. Die Gestaltung dieser per B-Plan festzusetzen, wird dagegen nicht befürwortet, da dies zu einer unzeitgemäßen Überreglementierung des B-Planes führt.

- Alternativ dazu wird die Frage aufgeworfen, ob das städtebauliche Konzept nicht dahingehend abgeändert werden könnte, dass die zentralen Carportanlagen zugunsten einer konventionellen (hausnahen) Unterbringung der Pkw's und der sonstige Stauräume aufgegeben werden. Der damit verbundene Verzicht auf einen Teil der Wohneinheiten würde nach Auffassung des Verfassers der Qualität des Gebietes zugute kommen.

Das städtebauliche Konzept weicht bewusst von konventionellen Lösungsmustern ab. Diese stehen an anderer Stelle in ausreichendem Maße für Kaufinteressenten zur Verfügung. Das vorliegende Konzept verbindet dagegen eine hohe städtebauliche Qualität (eigenständiges, autofreies, durchgrüntes Quartier, Westausrichtung aller Gebäude) mit einer Wirtschaftlichkeit, die die Häuser insbesondere für junge Familien erschwinglich macht.

Zu B.:
Stellungnahme Nr. 2 aus der Öffentlichkeit

- Die Anzahl der eingeplanten Stellplatzfläche für die zukünftigen Erwerber wird als nicht ausreichend eingeschätzt. Daher wird eine Belegung der Besucherstellplätze durch die Anwohner befürchtet.

Das Bebauungskonzept ermöglicht 1,5 Stellplätze (Carports) je Wohneinheit und liegt damit über der bauordnungsrechtlich geforderten Mindestzahl von einem Stellplatz je Wohneinheit. Damit besteht für die zukünftigen Erwerber die Möglichkeit, je nach Bedarf einen oder zwei Stellplätze in der Carportanlage zu kaufen. Um einem darüber hinausgehenden Stellplatzbedarf entgegenzuwirken wurde die Zahl der Besucherstellplätze gegenüber dem städtebaulichen Entwurf nochmals erhöht.

- Es wird auf die in den vergangenen Jahren mehrfach aufgetretenen Kellerbodenüberflutungen infolge von Starkregenereignissen und Abwasserrückstau hingewiesen. Es wird darum gebeten, dies bei der Entwässerungsplanung besonders zu berücksichtigen.

Grundsätzlich erlauben die abwasserrechtlichen Rahmenbedingungen einen Rückstau in den Abwasserkanälen bis zur Oberkante der Straße. Die dadurch betroffenen Eigentümer in der Schiffsstraße sind somit angehalten, ihre Gebäude durch automatische Rückstauklappen selbst zu schützen. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die einwandfreie Montage und Wartung dieser zu richten, da die Funktion dieser ansonsten nur in eingeschränkter Form gegeben ist. Dennoch ist die Verwaltung bemüht, die zusätzlichen Abwassermengen auf ein Minimum zu reduzieren. Daher muss das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser laut Bebauungsplan auf den Grundstücken selbst versickert werden. Eine Versickerung des sonstigen Oberflächenwassers (Straßen, befahrbare Wohnwege) scheitert jedoch an der Lage innerhalb der Wasserschutzzone III b.

- Es wird auf die Nähe zu der Großsiedlung „Ankerstraße“ und den damit verbundenen besonderen Handlungsbedarf im sozialen Bereich verwiesen. Es wird ein Ausgleich für die durch die Planung verloren gegangenen Freizeit- und Spielflächen insbesondere für die kinderreichen Familien der „Ankerstraße“ gefordert.

Für den Bolz- und Spielplatz wird ein Ausgleich in der räumlichen Nähe zur „Ankerstraße“ geschaffen. Die Realisierung dieser Grünfläche erfolgt vor der Baumaßnahme auf dem heutigen Gelände. Die geplante freifinanzierte, höherwertige Bebauung wird weiter zur sozialen Stabilisierung beitragen.

Zu 1.:
Schreiben der Landwirtschaftskammer NRW

- Gegen die Planung bestehen keine Bedenken seitens der Landwirtschaftskammer, sofern die externen Ausgleichsmaßnahmen nicht zu einer zusätzlichen Belastung der landwirtschaftlichen Nutzflächen führen. Es wird eine Zusammenarbeit mit der „Stiftung Rheinische Kulturlandschaft“ angeregt.

Die Anregung wird auf der Grundlage des städtischen Ausgleichsflächenkonzeptes entsprechend berücksichtigt.

Zu 2.:
Schreiben des geologischen Dienstes

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 befindet.

Der geschilderte Umstand ist im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren nicht relevant, da dieser Aspekt im Rahmen von Hochbaumaßnahmen unabhängig vom Planrecht ohnehin vom Architekten/Statiker zu berücksichtigen ist. Die rechtliche Grundlage hierfür bilden technische Baubestimmungen (DIN-Werke).

- Es wird darauf hingewiesen, dass der geologische Dienst über diverse Informationen im Zusammenhang mit der Bewertung von Bodenfunktionen im Rahmen der Umweltprüfung verfügt. Diese Informationen sind zum Teil beigefügt oder können mit Hilfe der Quellenangaben bezogen werden.

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen und sofern erforderlich, bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt.

Zu 3.:
Schreiben der Deutschen Telekom, Netzproduktion GmbH, Bonn

- Es werden konkrete Hinweise zu Telekommunikationslinien, Leitungsrechten, Tiefbaumaßnahmen und das Merkblatt über die Baumstandorte für Ver- und Entsorgungsanlagen gegeben. Die Deutsche Telekom AG ist so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich zu beteiligen. Zudem ist der Betrieb, die Unterhaltung und die Erneuerung der vorhandenen Telekommunikationslinien durch die Eintragungen einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit dauerhaft zu sichern.

Die Erhaltung der vorhandenen Telekommunikationslinie zur Turnhalle wird durch die Lage innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt. Die übrigen Anregungen und Auflagen werden im Rahmen des Ausbaus der Straßen und Wohnwege bzw. im Zuge der Hochbaumaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Zu 4.:
Schreiben der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH, Siegburg

- Es werden konkrete Hinweise zur Bemessung von Stichstraße und des Wendekreises zur Sicherung einer Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllgroßraumfahrzeugen gegeben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass andernfalls in der Planung ein Stellplatz im Straßeneinmündungsbereich für die Abfallbehälter vorgesehen werden muss.

Die Anregungen werden im Bebauungsplan durch die Verlagerung und Nachbemessung der Wendeanlage entsprechend berücksichtigt.

Zu 5.:

Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigung)

- Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet. Zwecks Kampfmittelüberprüfung wird daher eine erneute Beteiligung bei der Konkretisierung der Baumaßnahme erforderlich. Hierzu wird eine Betretungserlaubnis, die Freistellung der Fläche und die Bereitstellung von Versorgungsleitungsplänen erforderlich.

In dem Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zu 6.:

Schreiben des Wahnachtalsperrenverbandes, Siegburg

- Es wird auf die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet Zone III B einschließlich der in diesem Zusammenhang zu beachtenden rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen.

In dem Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

- Es bestehen keine Bedenken, sofern die Beseitigung von Abwässern und Niederschlagswässern in der dargestellten Form durchgeführt wird. Erforderliche Kanalarbeiten sind gemäß dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle- und Leitungen in Wassergewinnungsgebieten Ausgabe 2002“ durchzuführen. Für erforderliche Straßenarbeiten sind die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten RiStWag Ausgabe 2002“ zu beachten.

In dem Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

- Im Zuge der Baumaßnahme sind die erforderlichen Maßnahmen zum Gewässerschutz einzuhalten. Hierzu ist eine Auflistung insbesondere hinsichtlich der Baustelleneinrichtungen beigefügt.

Die Liste wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 7.:

Schreiben der Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin

- Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist jedoch zu beachten, dass die Stichwege von der jetzigen Schiffsstraße mit Trinkwasserleitungen versorgt werden. Die Leitungstrassen zwischen den Stichwegen, im Grünzug, müssen zugunsten der Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin im Grundbuch gesichert werden.

Sämtliche Verkehrs- und Grünflächen werden öffentlich gewidmet, wodurch eine Sicherung der Leitungen gegeben ist.

Zu 8.:

Schreiben des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege Bonn

- Derzeit können keine eindeutigen Aussagen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf archäologisches Kulturgut abgegeben werden. Dennoch wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen und darum gebeten, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde, die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Bürgerinformationsveranstaltung

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 14.04.2010 (18:00 Uhr, großer Ratssaal) eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 522 durchgeführt. Dabei wurden im Wesentlichen folgende Stellungnahmen vorgebracht:

- Es wird, insbesondere in den Spitzenstunden, eine Überlastung des Straßensystems befürchtet.

Seitens der Verwaltung wurde verdeutlicht, dass für die Sammelstraße „Schiffsstraße/Dammstraße“ das Verkehrsaufkommen von 25 zusätzlichen Wohneinheiten durchaus zu verkraften ist. Die rechnerische Überprüfung wurde mit Hilfe einer gängigen Methode aus der EAE 85/95 im Vorfeld der Planung durchgeführt. Kurzfristige Verzögerungen infolge des nahen Bahnüberganges müssen dabei, wie an anderen Stellen des Stadtgebietes, in Kauf genommen werden. Eine wesentliche Verschärfung dieser Behinderungen ist nicht zu erwarten.

- Die Anzahl der geplanten Stellplätze wird als nicht ausreichend eingestuft. Die Annahme stützt sich vor allem auf die heute schon zu beobachtenden Engpässe bei Veranstaltungen in der Turnhalle.

Seitens der Verwaltung wurde nach einer entsprechenden Prüfung eine Überarbeitung des Rechtsplanentwurfes vorgenommen. Demnach stehen nun 28 Besucherstellplätze zur Verfügung, was einer Erhöhung um weitere fünf Stellplätze gegenüber der in der Bürgerinformationsveranstaltung gezeigten Version darstellt.

- Die im Rechtsplanentwurf als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume am südöstlichen Plangebietsrand werden als störend empfunden. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse wird eine Beseitigung dieser angeregt.

Der Bebauungsplan wurde entsprechend modifiziert. Der daraus resultierende zusätzliche Kompensationsbedarf wird extern nachgewiesen.

- Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird eine Überlastung des Abwasserkanals in der Schiffsstraße befürchtet.

Seitens der Verwaltung wurde in der Bürgerinformationsveranstaltung erläutert, dass die heute zu beobachtenden Rückstauereignisse aus der Nähe zu einem Rückhaltebecken mit Überlauf in die Sieg resultieren. Diese führt bei Starkregen zu einem Rückstau im angrenzenden Kanalsystem und kann im Extremfall auch das Volumen der Kanalschächte und Anschlussleitungen mit einbeziehen. Letzteres ist in rechtlicher Hinsicht zulässig und entspricht der gängigen Praxis. Die Eigentümer der hiervon betroffenen Häuser wurden durch die Verwaltung über geeignete Schutzmaßnahmen aufgeklärt. Darüber hinaus wurde eine individuelle Beratung angeboten. Zudem wurde das bisher nur überschlägig ermittelte zusätzliche Abwasseraufkommen der Neubebauung einer genauen hydraulischen Überprüfung unterzogen, welche zeigt, dass die 25 Wohneinheiten keinen entscheidenden Einfluss auf die oben beschriebene Rückstausituation haben. Die noch vorhandenen Kapazitäten des Kanalsystems werden somit nicht überschritten.

Stadtentwicklungskonzept

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit dem Stadtentwicklungskonzept 2025 und ist dort als Fläche zum vorrangigen Ausbau von Wohnbaupotentialen eingeflossen.

Entsprechend dem vorangegangenen Bericht der Verwaltung wurden die geäußerten Anregungen in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. nicht berücksichtigt. Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 522 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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.