

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 09.08.2010

Drucksache Nr.: **10/0257**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	14.09.2010	öffentlich / Vorberatung
Rat	06.10.2010	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 228 'Beueler Straße' für den Bereich in Sankt Augustin Hangelar zwischen der Stadtbahnlinie 66, der Händelstraße und der Beueler Straße;

- 1. Bericht über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen;**
- 2. Erweiterung des Geltungsbereiches;**
- 3. Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die jeweiligen Verfahrensvorschläge der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 „Beueler Straße“ um ca. 37,00 m nach Nordwesten zu erweitern und Teile der Flurstücke 288, 361, 365 und 475 mit einzubeziehen und
3. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228 „Beueler Straße“ mit dem, gegenüber dem Aufstellungsbeschluss, erweiterten Geltungsbereich für das Gebiet in der Gemarkung Hangelar, Flur 13, zwischen der Stadtbahnlinie 66, der Händelstraße und der Beueler Straße einschl. der Begründung, des Umweltberichtes und der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 09.08.2010 zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt/Begründung:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches

Bei dem gesamten Planbereich handelt es sich um eine trapezförmig zugeschnittene, nicht abgegrabene Fläche zwischen zwei ehem. Kiesgruben und der Stadtbahnlinie 66. Diesen Bereich hat die Bezirksplanungsbehörde i.R. der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nach eingehenden Erörterungen noch als Wohnbauflächendarstellung akzeptiert. Für einen Teil dieser Fläche wurde das vorliegende Verfahren auf Initiative eines Investors bzw. des Grundstückseigentümers eingeleitet, der auch die Planungskosten trägt, was für die nördlich angrenzenden Flurstücke nicht der Fall ist. Deren Einbeziehung in die Planung ist jedoch im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung unabdingbar. Daher wurden im vorliegenden Verfahren auch die entsprechenden Anschlüsse mitgeplant ohne den Bereich an sich, wegen der Planungskostenproblematik, mit einzubeziehen. Die Frage der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer bzw. der Bereitschaft sich an den Planungskosten zu beteiligen, war zu diesem Zeitpunkt nicht zu klären, da aufgrund geänderter Eigentumsverhältnissen (Erbschaftsfall) die neuen Eigentümer nicht bekannt waren. Dies hat sich in den letzten Wochen jedoch geändert, so dass der gesamte Bereich, der hier i.R. der Flächennutzungsplanung von der Bezirksplanungsbehörde als Wohnbaufläche zugestanden wurde, im Bebauungsplanverfahren mit bearbeitet werden kann. Dies eröffnet die Möglichkeit der optimalen Ausnutzung der Gesamtfläche sowohl was die Quantität, aber auch und vor allem was die städtebauliche Qualität anbelangt. Hierdurch kann z.B. die Beueler Straße in diesem Bereich zurückgebaut und die Fläche den Wohnbaugrundstücken zugeschlagen werden, da sie durch die Erschließungsstraße des Wohngebietes ersetzt wird. Auf das Plangebiet selbst aber auch auf die Nachbargebiete wirkt sich die Erweiterung des Geltungsbereiches nur unwesentlich aus, da die entsprechenden Teilflächen der beiden in Frage kommenden Flurstücke bereits bebaut sind und der Bebauungsplan darüber hinaus nur eine geringe Erweiterung der überbaubaren Fläche zulässt. Aus diesem Grund kann für Erweiterung des Geltungsbereiches von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden und mit dem vorliegenden Entwurf die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB direkt durchgeführt werden. Die Begründung und der Umweltbericht wurden den neuen Gegebenheiten angepasst.

2. Bericht über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen

Auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 228 „Beueler Straße“ wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Vorentwurf wurde vom 17.05. bis zum 25.05. 2010 öffentlich ausgehängt. Beginn, Dauer und Ort der Beteiligung wurde am 12.05.2010 im Amtsblatt der Stadt Sankt Augustin öffentlich bekannt gemacht. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.06.2010 um Stellungnahme zur Planung gebeten. Es liegen insgesamt 9 Stellungnahmen mit Anregungen vor.

1. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 30.06.2010 eingegangen als E-Mail

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Kommunikationslinien der Telekom gemäß übermittelter Plandarstellungen befinden. Es wird auf die Sicherung der Leitungen und der weiteren Abstimmung bei der Planung und Erschließungsanlagen hingewiesen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Auf das Merkblatt über Baumstandorte sowie unterirdische Ver- und Entsorgungsan-

lagen wird hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung zielt auf die Ausführungsplanung und wird i. R. der Erschließungsplanung berücksichtigt. Bei der Vorabstimmung und Ausführungsplanung werden alle Versorgungsträger rechtzeitig durch das vom Investor beauftragte Ing.-Büro mit einbezogen.

Die Vorgaben der Baumstandorte gemäß Merkblatt einschließlich Sicherung und Verlegung der unterirdischen Leitungen sind Bestandteil der Planung und Ausführung. Auf der Bebauungsplanebene ist hier nichts weiter zu veranlassen.

2. Bezirksregierung Düsseldorf, Höhere Luftfahrtbehörde, Schreiben vom 06.07.2010.

Es wird auf den beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Bonn-Hangelar und eine mögliche Überschreitung der zustimmungs- bzw. genehmigungsfreien Höhe von 85,00 m üNN durch Gebäude, Bauhilfsanlagen, Kräne usw. hingewiesen.

Weiterhin werden erhebliche Bedenken gegen die Festsetzung eines reinen Wohngebietes in diesem Bereich wegen der Fluglärmbelastung des Verkehrslandeplatzes Bonn-Hangelar vorgebracht. Auf die schalltechnische Untersuchung zur Führung der Platzrunde vom 17.02.2010 der Firma „ADU Cologne“ wird hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet liegt auf einer Grundstücksebene von 63,0 bis 63,50 üNN. Die geplanten Gebäudehöhen wurden mit max. 9,00 m auf Bezugspunkt Erdgeschoss festgesetzt. Hinzuzurechnen ist ein möglicher Sockel von 0,30 m. Die genehmigungsfreie Höhe bis 85,00 m üNN kann für die Planung bei der Zulässigkeit der Gebäude auch durch einen Baukran nicht erreicht werden.

Im Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich ca. 750 m außerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes IV liegt, wird ein Allgemeines (WA) und kein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Berechnungen von „Fluglärm“ gemäß DIN 45684-1 als Grundlage des zitierten Gutachtens sind als Abschätzung zum ungünstigsten Fall (sog. worst case) anzusehen, da die Schallemission der standardisierten Flugzeugmotoren sowie die standardisierten flugzeugklassenabhängigen Start- bzw. Landeeigenschaften stets zum ungünstigen Fall mit weiteren Reserven angesetzt werden. Der Vorteil dieser Vorgehensweise liegt darin, dass Bereiche, in denen unter diesen Vorgaben im Tageszeitraum Pegel unter 55 dB (A) zu erwarten sind, als unkritisch einzustufen sind. Der Geltungsbereich ist somit für das WA-Gebiet als verträglich einzustufen. Gemäß Lärmkarte des o.a. Prognosegutachtens ist für den Bereich ein Wert von <55 dB (A) ausgewiesen. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein WA tagsüber. Ein Nachtbetrieb findet nicht statt. .

Der Anregung sollte teilweise gefolgt werden, indem ein Hinweis auf die möglicherweise störenden Auswirkungen, die aus dem Betrieb des Verkehrslandeplatzes Bonn-Hangelar resultieren, in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

3. Geologischer Dienst NRW Krefeld, Schreiben vom 06.07.2010

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T 1 befindet.

Es werden Bedenken zu verfüllten Flächen im Plangebiet sowie deren Auswirkungen auf die Tragfähigkeit des Bodens vorgetragen. Es wird empfohlen, die Inhaltsstoffe im Hinblick auf die geplante Nutzung zu untersuchen. Darüber hinaus werden Bedenken bezüglich der geplanten Versickerung von Niederschlagswasser dahingehend geäußert, dass es auch hier bei Bodenauffüllungen in Verbindung mit aufgeweichten Böden zu ungleichmäßige Setzungen kommen kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist allgemein bekannt, dass das Plangebiet und darüber hinaus das Stadtgebiet der Erdbebenzone 1 zuzuordnen ist. Es bedarf hier keiner besonderen Aufnahme in die Texte.

Der Baugrund im Plangebiet wurde im Vorfeld der Planung geotechnisch untersucht. Es handelt sich hierbei nach dem Gutachten des Büros Dr. H. Frankenfeld um einen gewachsenen, nicht aufgeschütteten Boden mit einer normalen Tragfähigkeit. Gemäß vorliegenden Bohrprofilen ist von einer Schicht Mutterboden, schluffigem Mittelsand und ab 0,50 – 1,00 m Tiefe von Kies auszugehen. Die vorgetragenen Bedenken sind daher als ausgeräumt zu betrachten.

4. Fluggesellschaft Hangelar mbH, Schreiben vom 24.06.2010

Es wird gebeten, einen Hinweis auf die möglicherweise störenden Auswirkungen des Verkehrslandeplatzes Bonn Hangelar im Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung sollte wie bereits zum Schreiben der Bez. Reg. Düsseldorf erläutert gefolgt werden, indem ein Hinweis auf die möglicherweise störenden Auswirkungen, die aus dem Betrieb des Verkehrslandeplatzes Bonn-Hangelar resultieren, in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

5. Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin, Schreiben vom 28.06.2010

Es wird auf die bestehende Wasserhauptrohrleitung in der Beueler Straße, deren Verlegung und die Kostenübernahme hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung zielt auf die Ausführungsplanung und wird i. R. der Erschließungsplanung berücksichtigt. Bei der Vorabstimmung und Ausführungsplanung werden alle Versorgungsträger rechtzeitig durch das vom Investor beauftragte Ing.-Büro mit einbezogen. Die Kosten der Verlegung der Wasserhauptrohrleitung von der Beueler Straße in die neue Erschließungsstraße hat der Verursacher zu übernehmen. Hierzu sind vertragliche Regelungen zu treffen. Auf der Bebauungsplanebene ist hier nichts weiter zu veranlassen.

6. Wahnbachtalsperrenverband WTV, Schreiben vom 29.06.2010

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird auf Folgendes hingewiesen: Für die Umsetzung der Niederschlagswasserversickerung sind die Vorgaben gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes vom 18.05.1998 und die Anforderung an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren vom 26.05.2004 zu beachten.

Bei der Versickerung ist gemäß § 4 (1) 7 der Wasserschutzgebietsverordnung zu be-

achten, dass Regenwasser von Dächern mit großflächigen Metalleindeckungen der Kategorie „stark verschmutzt“ zuzuordnen ist und nicht der Versickerung zugeführt werden darf.

Hinweis auf die Grundwassermessstelle an der Beueler Straße/Ecke Händelstraße und deren Sicherung während der vorgesehenen Maßnahmen.

Es wird auf die im Rahmen von Baumaßnahmen innerhalb des Wasserschutzgebiets zu beachtenden Vorschriften und DIN-Normen hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Standort der Grundwassermessstelle wurde im B-Plan nachrichtlich dargestellt er ist im Zuge der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Zusätzlich wird im Umweltbericht der Standort der Grundwassermessstelle aufgenommen Ebenso die Hinweise zu Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Anregungen betreffen nicht den materiellen Inhalt des Bebauungsplanes. Ihnen sollte jedoch soweit gefolgt werden, als dass ein umfangreicher Hinweis entsprechend der Stellungnahme des WTV im Bebauungsplan aufgenommen wird.

7. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 15.07.2010

Folgende Anregungen werden vorgebracht:

Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine Bewertung des Bodens im beanspruchten Gebiet hinsichtlich seiner allgemeinen Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff vorzunehmen.

Es ist auf die Grundwassermessstelle und deren Sicherung im Plangebiet hinzuweisen.

Die artenschutzrechtliche Konfliktprognose ist noch zu vertiefen und zu ergänzen. Der externe Ausgleich sollte in räumlicher Nähe realisiert werden.

Aufgrund der Wasserschutzzone ist der Einbau von Recyclingbaustoffen nicht zulässig. Der Einbau von Recyclingbaustoffen oder anderen Sekundärbaustoffen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung durch den Rhein-Sieg-Kreis. Mögliches Bodenmaterial aus Auffüllungen (bauschutthaltig oder organoleptisch) ist ordnungsgemäß zu entsorgen und nach den Vorgaben des Rhein-Sieg-Kreises zu verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bewertung des Bodens fand in der Umweltprüfung nicht nur verbalargumentativ statt. Durch die Bewertung der Landschaftsfaktoren (s. Kap. 11.1) wurde der Eingriff aller abiotischen Faktoren incl. Boden bewertet und in Form eines prozentualen Aufschlags von 19,25 % auf den Ist-Biotopwert des Plangebiets berücksichtigt. Somit wurde diesem Punkt bereits im Vorfeld Rechnung getragen. Eine Neubilanz nach dem Leitfaden 'Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB' wird damit nicht notwendig.

Zutritt zur Grundwassermessstelle wird bei der Baumaßnahme und auch für die Zukunft sichergestellt.

Der Hinweis der artenschutzrechtlichen Konfliktprognose (Ergänzung) wurde entsprechend der Eingabe zur Untersuchungsmethodik überarbeitet und ergänzt. Sonstige Eingaben und Empfehlungen des RSK wurden als Vermeidungsmaßnahmen im Umweltbericht übernommen. Auffällige Bodenschichten wurden nach Aussage des Gutachters nicht festgestellt. Es handelt sich für das Plangebiet um gewachsenen Boden ohne Auffüllung.

Den Anregungen sollte entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung gefolgt werden.

8. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 20.07.2010

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem ehem. Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche mit Baubeginn empfohlen. Mögliche Aufschüttungen, die nach 1945 durchgeführt worden sind, sollten entfernt werden.

Es werden weitere Hinweise einschließlich eines Merkblattes zu Erdarbeiten mit schwerem Gerät, wie z. B. Rammarbeiten und Pfahlgründungen gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen zielen nicht auf den materiellen Inhalt des Planes. Ihnen sollte durch die Aufnahme eines umfassenden Hinweises auf die Verfahrensweise im Bebauungsplan gefolgt werden.

9. Stadtwerke Bonn GmbH vom 08.08.2010

Es wird auf die Lärmimmissionen der Bahnstrecke der Stadtbahnlinie 66 hingewiesen. Die vorhandenen Bäume stellen keinen wirksamen Schallschutz dar.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Betrieb der Bahnstrecke wurde ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten behandelt den Schallschutz für das Plangebiet bzw. die heranrückende Wohnbebauung. Hierin wird festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts überschritten werden. Daher ist der Lärmpegelbereich I/II zu berücksichtigen. Er erfordert ein resultierendes Schalldämmmaß von $R_{w,res} > 30$ dB für Außenbauteile welches gem. §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt ist. Der Anregung wurde somit bereits im Vorfeld entsprochen.

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.