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

Sitzungsvorlage

Datum: 29.10.2010
Drucksache Nr.: **10/0357**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	23.11.2010	öffentlich / Vorberatung
Rat	15.12.2010	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 628 'Alte Heerstraße Nord' in der Gemarkung Niederpleis, Flur 4 und 5 sowie in der Gemarkung Hangelar Flur 3, nördlich der Alten Heerstraße und westlich der Straße 'Am Thomaskreuzchen';
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. 628 “Alte Heerstraße Nord” 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 der Innenentwicklung Nr. 628 “Alte Heerstraße Nord” in der Gemarkung Niederpleis, Flur 4 und 5 sowie in der Gemarkung Hangelar Flur 3, nördlich der Alten Heerstraße und westlich der Straße „Am Thomaskreuzchen“ 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. I S. 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 21.06.04 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Versorgungsfunktion der Ortsteilzentren Hangelar und Niederpleis für den kurz- und mittelfristigen Bedarf.
Im Bereich der Alten Heerstraße ist eine Verkaufsflächenkonzentration mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden. Eine weitere Ausdehnung der Einzelhandelsflächen in diesem Bereich widerspricht dem städte-baulichen Ziel, die benachbarten Ortsteilzentren in ihrer Nahversorgungsfunktion zu stärken.
Aus diesem Grund wurden die Bebauungspläne 618/1 “Am Kreuzeck” und 627 “Alte Heerstraße Süd” gefasst, deren Ziel es ist, die Ausdehnung des Einzelhandels zu begrenzen und Flächen für produzierendes Gewerbe zu sichern.
Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, den bestehenden Einzelhandel in seinem Bestand zu sichern und in seiner Ausdehnung zu begrenzen, um Kaufkraftabflüsse aus benachbarten Ortsteilen zu verhindern.

Die Auslegung des Planes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.09.2010 bis einschließlich zum 15.10.2010. 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 keine Schreiben ein.

Von folgenden Behörden oder Trägern öffentlicher Belange ist im Rahmen der Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme vorgebracht worden:
(Anlage 1)

1. RWE Spezialdienste Gas vom 01.09.2010
2. RWE Spezialservice Strom vom 01.09.2010
3 Thyssengas vom 01.09.2010
4. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 08.09.2010
5. Deutsche Telekom Netzproduktion vom 15.09.2010
6. Wasserversorgungsgesellschaft Sankt Augustin vom 21.09.2010
7. Stadtwerke Bonn vom 21.09.2010
8. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis vom 22.09.2010
9. Pledoc vom 22.09.2010
10. Rhenag vom 27.09.2010
11. RSAG vom 28.09.2010
12. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie vom 05.10.2010
13. Wehrbereichsverwaltung West vom 08.10.2010
14. Landesbetrieb Wald und Holz vom 12.10.2010
15. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 23.09.2010
16. Wahnbachtalsperrenverband vom 05.10.2010
17. Rhein-Sieg-Kreis vom 08.10.2010
18. RWE Regionalzentrum Sieg vom 12.10.2010
19. Industrie- und Handelskammer Bonn /Rhein-Sieg vom 13.10.2010

In den Schreiben 1 bis 14 wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

15. Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 23.09.2010

Der KBD verweist auf seine Auswertung und Stellungnahme vom 26.02.2010, wo Angaben über eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen gemacht sowie Empfehlungen zum Umgang gegeben wurden

Stellungnahme der Verwaltung:
Im Rahmen der Informationssammlung wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Februar 2010 um Auskunft zu der Fläche des Bebauungsplanes gebeten.
Die in dem Schreiben des KBD gegebenen Hinweise wurden in den Entwurf des Bebauungsplans als Festsetzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind und als Hinweis aufgenommen.

Beschlussvorschlag:
Den Anregungen wurde gefolgt.

16. Schreiben des Wahnbachtalsperrenverbandes vom 05.10.2010

Der Wahnbachtalsperrenverband verweist auf die Einhaltung des Landeswassergesetzes und der Wasserschutzgebietsverordnung sowie auf Richtlinien bei Baumaßnahmen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Im Bebauungsplan ist der Hinweis enthalten, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIB liegt und die Bestimmungen der Wasserschutzzonenverordnung berücksichtigt werden müssen. Mit diesem Hinweis werden im Rahmen eines Bauantrages alle notwendigen Nachweise von der Genehmigungsbehörde eingefordert.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wurde gefolgt.

17. Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 08.10.2010

Der Kreis verweist in seinem Schreiben auf eine Abgrabung mit späterer Auffüllung und zwei Altstandorte ehemaliger Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und empfiehlt, nachrichtlich die Auffüllung und als Hinweis die altlastenverdächtigen Tankstellen-Altstandorte aufzunehmen.
Zusätzlich wird ein Hinweis auf den Umgang mit Recyclingbaustoffen und Bodenaushub gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Bebauungsplanentwurf wird um die Hinweise auf die Altablagerung 5209/97, die Altstandorte 5209/1148 und 5209/1000 und den Umgang mit Bodenaushub ergänzt, die Begründung wird um die gegeben Informationen erweitert.

Beschlussvorschlag:
Der Stellungnahme wird gefolgt.

18. Schreiben der RWE Regionalzentrum Sieg vom 12.10.2010

Von RWE wurden eine Transformatorenstation und Leitungstrassen mitgeteilt, die mit einem Schutzstreifen von 1m als Leitungsrecht in den Plan aufgenommen werden sollen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die bestehenden Leitungen werden nachrichtlich in den Entwurf übernommen und mit einem Leitungsrecht von 0,5m beidseitig der Leitungsachse zugunsten der RWE eingetragen. Die Transformatorenstation ist bereits im Plan enthalten.

Beschlussvorschlag:
Der Stellungnahme wird gefolgt.

19. Schreiben der Industrie- und Handelskammer Bonn / Rhein-Sieg vom 13.10.2010

a) Es wird angeregt, Erweiterungen und Erneuerungen der vorhandenen Autoreparaturwerkstatt, die im eingeschränkten Gewerbegebiet vorhanden ist, als allgemein zulässig festzusetzen.
b) Weiter wird angeregt, die Forderung des Nachweises durch den Antragsteller, dass dann keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten sind, „im Sinne eines unbürokratischen Erweiterungsverfahrens zu streichen“.
c) Zusätzlich wird auf einen Widerspruch zwischen Textlichen Festsetzungen und Begründung hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a)
Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes soll unter Berücksichtigung der gewachsenen städtebaulichen Struktur die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete verhindert werden.
Bei der Festsetzung zur vorhandenen Autoreparaturwerkstatt handelt es sich um eine bestandsschützende Festsetzung. Um den vorhandenen Betrieb nicht nur im Bestand zu sichern, sondern auch eine zukünftige Entwicklung zu ermöglichen, sind Erweiterungen und Erneuerungen zulässig.
Die Einschränkung, dass Erweiterungen und Erneuerungen nur *ausnahmsweise* zulässig sind, bringt zum Ausdruck, dass Erweiterungen und Erneuerungen der Anlagen nur unter der Voraussetzung bestimmter Maßnahmen zulässig sind.
Die bestimmte Maßnahme ist im 2. Teil des Satzes der Festsetzung benannt. Es wird der Nachweis gefordert, dass von der Autoreparaturwerkstatt nach den Erweiterungen und Erneuerungen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten sein dürfen.

Zu b)
Diesen Nachweis kann ausschließlich der Antragsteller erbringen.

Zu c)
Die Aussage in den Textlichen Festsetzungen, dass bestimmte Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, und in der Begründung, dass bestimmte Nutzungen ausgeschlossen sind, bedeutet inhaltlich dasselbe. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird die Formulierung vereinheitlicht und in der Begründung die Formulierung aus den Textlichen Festsetzungen verwendet.

Beschlussvorschlag:
Zu a) und b):
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Zu c):
Der Anregung wird gefolgt.

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 628 “Alte Heerstraße Nord” als Satzung zu beschließen. Gleichzeitig kann die Begründung 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.

Anlagen:

- Geltungsbereichsplan
- Schreiben der Behörden
- Begründung
- Textliche Festsetzungen