

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

## Sitzungsvorlage

Datum: 18.05.2011

Drucksache Nr.: **11/0258**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	22.06.2011	öffentlich / Vorberatung
Rat	13.07.2011	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Bebauungsplan Nr.: 421 "Marktstraße" in der Gemarkung Obermenden, Flur 6, westlich der Marktstraße und der Straße "Auf dem Acker", nördlich des Sportplatzes und östlich der Mittelstraße;**

- 1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**
- 2. Auslegungsbeschluss für den Teilbereich 421/A**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die jeweiligen Verfahrensvorschläge der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Augustin folgenden Beschluss zu fassen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Bebauungsplanentwurf Nr.: 421 zu teilen und den Bebauungsplanentwurf Nr.: 421/A sowie die Begründung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen des Bebauungsplanentwurfes Nr.: 421/A „Marktstraße“ in der Gemarkung Obermenden, Flur 6, westlich der Marktstraße und der Straße „Auf dem Acker“, nördlich des Sportplatzes und östlich der Mittelstraße gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.: 421/A „Marktstraße“ sind dem Geltungsbereichsplan vom 18.05.2011 zu entnehmen.

**Sachverhalt / Begründung:**

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 28.04.2010 neben dem Aufstellungsbeschluss auch die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 08.09.2010 bis 20.09.2010 (einschließlich) statt. Anregungen zur Planung wurden seitens der Öffentlichkeit nicht geäußert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.08.2010 um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Folgende Behörden haben sich während des Beteiligungsverfahrens zur Planung geäußert:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis,  | Mail vom 31.08.2010      |
| 2. RWE Westfalen-Weser-Ems, Netzservice GmbH<br>(Spezialservice Strom),                 | Schreiben vom 26.08.2010 |
| 3. Thyssengas GmbH,   | Schreiben vom 01.09.2010 |
| 4. RWE Westfalen-Weser-Ems, Netzservice GmbH<br>(Spezialservice Gas),                   | Schreiben vom 01.09.2010 |
| 5. PLEdoc GmbH,   | Schreiben vom 07.09.2010 |
| 6. Wehrbereichsverwaltung West,   | Schreiben vom 14.09.2010 |
| 7. Wasserversorgungsgesellschaft mbH,   | Schreiben vom 21.09.2010 |
| 8. Landesbetrieb Wald und Holz NRW,   | Schreiben vom 22.09.2010 |
| 9. Rhenag,  | Schreiben vom 27.09.2010 |
| 10. Landesbetrieb Straßenbau NRW,<br>Autobahnniederlassung Krefeld,                     | Schreiben vom 13.09.2010 |
| 11. Rhein-Sieg-Abfallgesellschaft mbH (RSAG),   | Schreiben vom 26.08.2010 |
| 12. Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH,  | Schreiben vom 27.08.2010 |
| 13. Wahnbachtalsperrenverband,  | Schreiben vom 30.08.2010 |
| 14. Geologischer Dienst NRW,  | Schreiben vom 07.09.2010 |
| 15. Landwirtschaftskammer NRW,  | Schreiben vom 08.09.2010 |
| 16. Stadtwerke Bonn GmbH,   | Mail vom 13.09.2010      |
| 17. Rhein-Sieg-Kreis,   | Schreiben vom 20.09.2010 |
| 18. RWE, Regionalzentrum Sieg,  | Schreiben vom 24.09.2010 |
| 19. Bezirksregierung Düsseldorf (KBD),  | Schreiben vom 10.09.2010 |
| 20. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung<br>Rhein-Berg, Außenstelle Köln | Schreiben vom 18.10.2010 |

In den Schreiben 1 bis 10 wurden keine Anregungen zum Planverfahren vorgebracht. In den Schreiben 11 bis 20 wurden Anregungen bzw. Hinweise zur Planung geäußert.

**11. Rhein-Sieg-Abfallgesellschaft mbH (RSAG), Schreiben vom 26.08.2010**

Die RSAG weist daraufhin, Erschließungsanlagen und Straßeneinmündungen für eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr ausreichend zu dimensionieren, so dass auch dreiaxlige Großraumwagen diese Flächen nutzen können. Wendekreise benötigen einen Radius von 9 Metern. Das Beiblatt über Wendeanlagen ist zu berücksichtigen.

**Stellungnahme der Verwaltung**

Die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

## **12. Schreiben der Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH vom 27.08.2010**

Die Deutsche Telekom äußert keine grundsätzlichen Bedenken sondern trägt lediglich allgemeine Hinweise vor, die die Bauausführung erleichtern sollen. Bis auf den Hausanschluss der Gärtnerei bestehen keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG im Plangebiet. Sofern Privatwege realisiert werden, sollten diese Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Telekom versehen werden und ein Eintrag im Grundbuch vorgenommen werden. Des Weiteren bittet der Versorgungsträger darum das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen bei geplanten Baumpflanzungen zu berücksichtigen.

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Erschließung des Plangebietes wird über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Auf die Eintragung von Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger kann daher verzichtet werden. Der Hinweis auf das Merkblatt wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die anderen allgemeinen Hinweise werden bei Umsetzung der Planung berücksichtigt.

### Beschlussvorschlag

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

## **13. Schreiben des Wahnbachtalsperrenverbandes vom 30.08.2010**

Der WTV weist daraufhin, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B liegt und die Wasserschutzonenverordnung zu beachten ist. Ein im Plangebiet befindlicher Brunnen ist fachgerecht zurückzubauen. Bei der Umsetzung der Niederschlagswasserversickerung sind die Vorgaben des RdErl. „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes“ sowie der RdErl. „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ zu beachten. Gemäß Wasserschutzonenverordnung ist das versickern von gering verschmutztem Niederschlagswasser lediglich über die belebte Bodenzone zulässig. Niederschlagswasser von Dächern mit großflächigen Metalleindeckungen ist der Kategorie „stark verschmutzt“ zuzuordnen und darf nicht versickert werden. Weitere Hinweise beziehen sich auf direkte Baumaßnahmen und sind bei der Umsetzung des Plangebietes zu beachten.

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise bezüglich der Wasserschutzonenverordnung und die daraus resultierenden Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser werden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Hinweise zu Baumaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

### Beschlussvorschlag

Die Anregungen werden laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

## **14. Schreiben des Geologischer Dienst NRW vom 07.09.2010**

Der Geologische Dienst weist daraufhin, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T<sup>1</sup> befindet. Die DIN 4149 ist zu beachten.

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Darüber hinaus wird daraufhingewiesen, dass es Stand der Technik ist, die Vorschriften der entsprechenden DIN

4149 bei der Berechnung des Standsicherheitsnachweises zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

**15. Schreiben der Landwirtschaftskammer NRW vom 08.09.2010**

Grundsätzliche Bedenken werden seitens der Behörde nicht vorgetragen. Es wird auf mögliche Konflikte zwischen der bestehenden Gärtnerei und der heranrückenden Wohnbebauung hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zwecks Klärung der Problematik wurde ein Schallgutachten erstellt, in dem u. a. die Belange der gewerblichen Nutzung und der Wohnbebauung betrachtet und Schallminderungsmaßnahmen vorgeschlagen wurden. Ein Teil der Maßnahmen wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen. Im Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger – der gleichzeitig Eigentümer und Betreiber der Gärtnerei ist - werden die verbleibenden Schallminderungsmaßnahmen, die die Gärtnereigebäude betreffen aufgenommen und festgelegt, dass die Durchführung der Maßnahmen Voraussetzung für die Realisierung, der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Bebauung ist.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

**16. Mail der Stadtwerke Bonn GmbH vom 13.09.2010**

Es werden keine Bedenken zur Planung geäußert. Die Stadtwerke Bonn weisen daraufhin, dass die Belange des angrenzenden Bus-Linienverkehrs berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Straßenquerschnittsbreiten der angrenzenden Marktstraße werden durch die Planung nicht verändert. Somit werden die Belange des Bus-Linienverkehrs berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

**17. Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 20.09.2010**

Der Rhein-Sieg-Kreis weist darauf hin, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B - Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet - liegt. Die Bestimmungen der Wasserschutzzonverordnung sind zu berücksichtigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III B der Einbau von Recyclingbaustoffen nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig ist.

In der Wasserschutzzone III B ist die Ausgestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien nicht zulässig. Gemäß § 4 (1) Ziff. 6 Wasserschutzzonverordnung ist der Neubau oder Ausbau von Straßen und dazu gehörenden Einrichtungen genehmigungspflichtig.

Die Behörde stimmt den Aussagen und der Empfehlung des Schallgutachtens zu.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen zur Wasserwirtschaft und zur Abfallwirtschaft werden als Hinweise in den

Bebauungsplan aufgenommen.

#### Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

### **18. Schreiben der RWE Regionalzentrum Sieg vom 24.09.2010**

Die RWE weist auf Versorgungsanlagen im Plangebiet hin, die sofern sie nicht in einer künftigen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, mit einem Leitungsrecht zu sichern sind. Weiterhin soll die auf dem Marktplatz befindliche Turmstation demontiert werden und durch eine Kompaktstation ersetzt werden. Dafür soll eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der hohen Anzahl von Leitungen im Bereich der bestehenden Turmstation, ist eine Verschiebung des Standortes für die neue Kompaktstation nur in einem geringen Umfang möglich. Dieser Standort (nördlich der Marktstraße, Parzelle 1502) liegt nicht im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 421/A. Begründet durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Verlegung einer Versorgungsleitung für die Gärtnerei erforderlich. Die Leitung soll künftig in der öffentlichen Erschließungsfläche liegen. Die Vorgehensweise wird im Zuge der Realisierung des ersten Bauabschnittes und der Planstraße mit der RWE und dem Vorhabenträger abgestimmt.

#### Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

### **19. Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) vom 10.09.2010**

Die Bezirksregierung (Kampfmittelbeseitigungsdienst KBD) weist auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger) hin und empfiehlt daher eine geophysikalische Untersuchung. Sofern zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. erfolgen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme der Bezirksregierung wird zur Kenntnis genommen. Der Verdacht auf Bombenblindgängern im Plangebiet bezieht sich auf Grundstücksflächen (Parzellen 3332 und 3335), die außerhalb des Planbereiches (421/A) liegen, für den nunmehr die Auslegung gem. § 3(2) BauGB vorbereitet werden soll. Sobald das Planverfahren für die Bereiche „B“ bzw. „C“ weitergeführt werden sollen, werden die seitens des KBD empfohlenen Untersuchungen veranlasst.

#### Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

### **20. Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg, Außenstelle Köln vom 18.10.2010**

Aus Sicht des Landesbetriebes wird das gesamte Plangebiet künftig hauptsächlich von der Einmündung Siegstraße (L143)/Marktstraße erschlossen. Sollte sich hierdurch die Notwen-

digkeit einer Lichtsignalanlage ergeben bzw. sollte sich die Notwendigkeit ergeben den Knoten umzugestalten, sind die Kosten von der Stadt bzw. vom Vorhabenträger zu tragen. Der Straßenbaulastträger wird sich an diesen Kosten nicht beteiligen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Da sich die Weiterführung des Planverfahrens nur auf den Teilbereich A beschränkt, ist bei dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen nicht davon auszugehen, dass eine zusätzliche Lichtsignalanlage im Bereich der Siegstraße/Marktstraße notwendig wird. Wenn die Bereiche C und B weitergeführt werden, ist dieser Gesichtspunkt bei der Planung zu berücksichtigen.

#### Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

#### Weitere Vorgehensweise

Mit dem Bebauungsplan Nr.: 421 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Ortszentrum Mendens geschaffen werden. Schon in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erläutert, dass der Betreiber und Eigentümer der im Ortskern vorhandenen Gärtnerei bestrebt ist lediglich einen Teil seiner Grundstücksflächen einer Bebauung zuzuführen. Mit dem Erlös aus dem Grundstücksverkauf soll der bestehende Gärtnereibetrieb auch unter energetischen Gesichtspunkten saniert werden. Das Baukonzept wurde so aufgebaut, dass das Plangebiet in 3 Teilbereiche (A, B, C) gegliedert werden kann.

Nach der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens soll nunmehr für den ersten Teilbereich (A) das Planverfahren weitergeführt werden.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches A (Bebauungsplan Nr.: 421/A „Marktstraße“ umfasst die Grundstücksflächen südlich der Marktstraße, westlich der Straße „Auf dem Acker“, nördlich des Sportplatzes und östlich des mittelfristig verbleibenden Gärtnereigeländes.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit der Realisierung eines Mehrgenerationenprojektes entlang der Marktstraße mit 30 Wohnungen und einer Tiefgarage. Südlich des Mehrgenerationenprojektes ist aufgelockerter zweigeschossiger Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage vorgesehen. Die überbaubaren Flächen ermöglichen aber auch eine Einzel-, bzw. Doppelhausbebauung. Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem vorhandenen Sportplatz ist eine Fläche für den Gemeinbedarf für eine 3-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde dieser Bedarf seitens des Fachbereiches 5 angemeldet. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger (Eigentümer und Betreiber der Gärtnerei) sowie der Stadt vereinbart.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Verwaltung zu den einzelnen Hinweisen bzw. Anregungen schlägt die Verwaltung vor das Plangebiet zu teilen und für diesen Teilbereich A (Bebauungsplan Nr.: 421/A „Marktstraße“) den Auslegungsbeschluss zu fassen.

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.