

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

## Sitzungsvorlage

Datum: 21.10.2011

Drucksache Nr.: **11/0420**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	22.11.2011	öffentlich / Vorberatung
Rat	14.12.2011	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Bebauungsplan 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; 1. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung des ebauungsplanes Nr. 421/A „Marktstraße,, eingereichten Stellungnahmen 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 - unter Berücksichtigung der nach den §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) zum Bebauungsplanvorwurf abgegebenen Stellungnahmen - die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 421/A „Marktstraße“ nach § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) 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 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 aufgrund der §§ 7 und 41 der GO NRW sowie des § 10 BauGB einschließlich der aufgrund des § 86 Abs. 4 der BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen als Satzung, sowie die Begründung hierzu.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 18.05.2011 zu entnehmen.

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 vom 23.09.2004 (BGBl. I., S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I.; S. 1509); Landesbauordnung (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW Nr.: 18 vom 13.04.2000, S. 256).

### **Sachverhalt / Begründung:**

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 13.07.2011 die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 421/A „Marktstraße“ einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.07.2011 bis zum 16.09.2011 einschließlich im Rathaus der Stadt Sankt Augustin statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2011 von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Im Hinblick auf das OVG-Urteil Münster (10 D 31/04.NE) vom 14.02.2007 hat der Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange, einschließlich der Belange aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, vorzunehmen. Unter diesem Gesichtspunkt müssen die in der Sitzung des UPV vom 22.06.2011 (DS-Nr. 11/0258) und des Rates vom 13.07.2011 (Auslegungsbeschluss) bereits diskutierten Punkte erneut zur Beratung vorgelegt werden.

### **Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB**

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 (1) BauGB) wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen zur Planung geäußert. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) haben zehn Behörden Anregungen bzw. Hinweise zur Planung geäußert.

#### **01. 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 dreiachsige 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.

#### **02. Schreiben der Deutschen 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.

#### 03. 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.

#### 04. 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 darauf hingewiesen, 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.

#### 05. 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 Wohnbebau-

ung 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.

#### 06. 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.

#### 07. 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 Wasserschutzonenverordnung 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 Wasserschutzonenverordnung 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.

#### 08. 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.

#### 09. 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.

#### 10. 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 (L 143)/Marktstraße erschlossen. Sollte sich hierdurch die Notwendigkeit 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.

### **Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Auslegung keine Anregungen zur Planung geäußert. Folgende Behörden haben sich während des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplanentwurf geäußert

<b>01. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis,</b> 53721 Siegburg	vom 27.07.2011
<b>02. Thyssengas GmbH,</b> 44137 Dortmund	vom 28.07.2011
<b>03. PLEdoc,</b> 45329 Essen	vom 28.07.2011
<b>04. RWE, Spezialservice Gas,</b> 44139 Dortmund	vom 02.08.2011
<b>05. Wasserversorgungsgesellschaft mbH,</b> 53757 Sankt Augustin	vom 04.08.2011
<b>06. RWE, Spezialservice Strom,</b> 44139 Dortmund	vom 09.08.2011
<b>07. rhenag,</b> 53721 Siegburg	vom 15.08.2011
<b>08. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen,</b> 50765 Köln	vom 17.08.2011
<b>09. Landesbetrieb Wald u. Holz NRW,</b> 53783 Eitorf	vom 19.08.2011
<b>10. Wehrbereichsverwaltung West,</b> 40470 Düsseldorf	vom 12.09.2011
<b>11. Bezirksregierung Düsseldorf,</b> 40472 Düsseldorf	vom 01.08.2011
<b>12. RSAG mbH,</b> 53721 Siegburg	vom 03.08.2011
<b>13. Geologischer Dienst NRW,</b> 47803 Krefeld	vom 03.08.2011
<b>14. Wahnachtalsperrenverband,</b> 53721 Siegburg	vom 08.08.2011
<b>15. Stadtwerke Bonn GmbH,</b> 53111 Bonn	vom 22.08.2011
<b>16. Rhein-Sieg-Kreis,</b> 53721 Siegburg	vom 12.09.2011

In den Schreiben 01 bis 10 wurden keine Anregungen zum Planverfahren vorgebracht.  
In den Schreiben 11 bis 16 wurden Anregungen bzw. Hinweise zur Planung geäußert.

#### 11. Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), vom 01.08.2011

Es wurde auf die Stellungnahme 22.5-3-5382056-229/10 vom 10.09.2010 verwiesen.

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 Bombenblindgänger im Plangebiet bezieht sich auf Grundstücksflächen (Parzellen 3332 und 3335), die außerhalb des Planbereiches (421/A) liegen. Sobald das Planverfahren für die Bereiche „B“ bzw. „C“ weitergeführt werden soll, werden die seitens des KBD empfohlenen Untersuchungen veranlasst.

#### Beschlussvorschlag

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

#### 12. Schreiben der RSAG mbH Siegburg vom 03.08.2011

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die RSAG weist darauf hin, Erschließungsanlagen und Straßeneinmündungen für eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr ausreichend zu dimensionieren, so dass auch dreiachsige 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 Planung berücksichtigt.

#### Beschlussvorschlag

Der Anregung wurde laut Stellungnahme der Verwaltung bereits gefolgt.

#### 13. Schreiben des Geologischen Dienstes NRW vom 03.08.2011

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse T<sup>1</sup> befindet.

Weiterhin befinden sich im Untersuchungsraum zwei Landesgrundwassermessstellen.

- 1 MSTNR 070189912 LGD Menden Marktplatz
- 2 MSTNR 071701606 Menden ZBR 19 (inaktiv)

Zu Grundwasserstände weist der Geologische Dienst darauf hin, dass bei Planungen von Unterkellerungen der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, zu erfragen bzw. zu berücksichtigen ist.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Zur Erdbebenzone wurde ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Darüber hinaus ist es Stand der Technik, die Vorschriften der DIN bei der Aufstellung bzw. Nachweis des Standsicherheitsnachweises zu berücksichtigen.

#### *Landesgrundwassermessstellen:*

Die erstgenannte, mit 1 bezifferte Messstelle, liegt außerhalb des Plangebietes (Marktplatz, Nähe Siegstraße). Die Messstelle 2 liegt in der Marktstraße am nördlichen Rand im Plangebiet mit dem Status inaktiv. Die Marktstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan der Bestandssituation entsprechend festgesetzt.

#### *Grundwasserstände:*

Grundwasser wurde bei allen Bohrungen gemäß Gutachten durch den Geologen nicht an-

getroffen. Mit einem erhöhten geländenahen Grundwasserstand ist nicht zu rechnen und erübrigt einen besonderen Hinweis.

#### Beschlussvorschlag

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

#### 14. Schreiben des Wahnbachtalsperrenverbandes vom 08.08.2011

Grundsätzliche Bedenken werden seitens des Verbandes nicht vorgetragen. Auf die Stellungnahme vom 30.08.2011 wurde verwiesen. Der WTV weist darauf hin, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B liegt und die Wasserschutzzonverordnung zu beachten ist. Ein im Plangebiet befindlicher Brunnen ist fachgerecht unter Einbeziehung des Kreises 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 Wasserschutzzonverordnung 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 Wasserschutzzonverordnung und die daraus resultierenden Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die Hinweise zu Baumaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Zur Verfüllung des Brunnens haben bereits Abstimmungsgespräche zwischen Eigentümer und dem Kreis stattgefunden. Es wurde auf das Arbeitsblatt W135, Technische Regel „Sanierung und Rückbau von Bohrungen, Grundwassermessstellen und Brunnen“ hingewiesen.

#### Beschlussvorschlag

Die Anregungen werden laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

#### 15. Schreiben der Stadtwerke Bonn GmbH vom 22.08.2011

Es werden keine Bedenken zur Planung geäußert. Die Stadtwerke Bonn weisen darauf hin, dass die Belange des angrenzenden Bus-Linienverkehrs Marktstraße/Marktplatz 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.

#### 16. Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 12.09.2011

Der Rhein-Sieg-Kreis weist auf nachfolgend aufgeführte Schutzgüter und erforderliche Maßnahmen hin.

#### *Immissionsschutz:*

Entsprechend dem Gutachten des Ing.-Büros Kramer sind die geforderten Maßnahmen im

Bereich der Gärtnerei zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) für die geplante Wohnbebauung umzusetzen.

*Abfallwirtschaft:*

Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Sankt Augustin Meindorf liegt, ist der Einbau von Recyclingbaustoffen nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

*Bodenschutz/Altlasten:*

Es wird angeregt, die Folgen der Eingriffe in die Bodenfunktionen (z. B. durch Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung) einzubeziehen und Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und/oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu prüfen und darzustellen.

*Einsatz erneuerbarer Energien:*

Es wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung

*Immissionsschutz:*

Das Schallgutachten wurde zur Sicherung der Belange der Gärtnerei-Nutzung und der Wohnbebauung erstellt. Ein Teil der Maßnahmen wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen. Im Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger - der gleichzeitig Eigentümer und Betreiber der Gärtnerei ist - wurden weitere Schallminderungsmaßnahmen, die die Gärtnereigebäude betreffen, aufgenommen und festgelegt. Der Bauantrag zur Einhausung der Verladezone wurde bereits bei der Bauaufsicht Sankt Augustin gestellt. Mit der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen am Kesselhaus wurde bereits begonnen.

*Abfallwirtschaft:*

Die Ausführungen zur Abfallwirtschaft werden textlich als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

*Bodenschutz/Altlasten:*

Im Umweltbericht wurden bereits umfangreiche Aussagen und Bewertungen zu den Bodenbelangen ausgeführt.

Eine ergänzende Betrachtung/Überprüfung der Belange des Bodenschutzes (zu den Folgen des Eingriffes in die Bodenfunktionen sowie Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich) wurde nun entsprechend der Anregung gemäß dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ in der Fortschreibung des Umweltberichtes vorgenommen und dargestellt. Somit werden die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt.

*Einsatz erneuerbarer Energien:*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 421/A ist die Verwendung erneuerbarer E-

nergien erwünscht und mit mind. 15 % des Energiebedarfs nach Energieeinsparverordnung EnEV 2009 vorgeschrieben. Eine entsprechende Regelung zu energieeffizientem Bauen wird im städtebaulichen Vertrag zusätzlich mit dem Vorhabenträger getroffen.

Die Realisierung einer zentralen Anlage zur Erzeugung von Wärme und Strom kann aus Gründen sehr geringer Betriebszeiten nicht wirtschaftlich betrieben werden. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Im Plangebiet steht zurzeit nur ein Investor für das generationsübergreifende Wohnen fest, der ca. ein Drittel des Plangebiets beansprucht.

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr. 421/A „Marktstraße“ als Satzung zu beschließen sowie die Begründung hierzu.

<Name des Unterzeichnenden>

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.