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

Sitzungsvorlage

Datum: 27.10.2011
Drucksache Nr.: **11/0423**

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

Betreff

Bebauungsplan Nr.: 416 „Fasanenweg„ für den Bereich Gemarkung Niedermenden, Flur 2, nördlich der Meindorfer Straße und östlich des Fasanenweges;
1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;
2. Auslegungsbeschluss

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 Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen.

2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Bebauungsplanentwurf Nr.: 416 „Fasanenweg“ für den Bereich Gemarkung Niedermenden, Flur 2, nördlich der Meindorfer Straße und östlich des Fasanenweges einschließlich der Begründung, des Umweltberichtes und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
   Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 26.10.2011 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Bereits am 19.09.2001 hat der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 416 „Fasanenweg“ mit dem Ziel ein Wohngebiet zu entwickeln beschlossen. Nach Wechsel der Investoren wurde im Mai 2006 das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Das Planverfahren wurde aber ebenfalls von der damals neuen Investorengruppe nicht weitergeführt.
Nunmehr ist die Montana Wohnungsbau GmbH an die Stadt herangetreten, um das Planverfahren wieder aufzunehmen. Nach erfolgreichen Abstimmungen zwischen der Montana und den Grundstückseigentümern wurden die für den nächsten Verfahrensschritt notwendigen Gutachten sowie der Bebauungsplanentwurf erarbeitet.
Der Bebauungsplanentwurf sieht ein Wohngebiet mit ca. 90 Einfamilienhäusern und 4 Geschosswohnungsbauten entlang der Meindorfer Straße (L 16) vor. Im zentralen Bereich des Bebauungsplanentwurfes ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte vorgesehen. Im Anschluss an diese Fläche ist ein Spielplatz geplant. Das Plangebiet wird über eine Anbindung an die Meindorfer Straße erschlossen.

Abwägung der Anregungen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens

A. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B. Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

1. Flugplatzgesellschaft Hangelar GmbH mit Schreiben vom 04.05.2006

Das Gelände liegt querab des von der höheren Luftfahrtbehörde mit entsprechenden Toleranzen verbindlich festgelegten Flugweges für An- und Abflüge zum Verkehrslandeplatz (Platzrunde). Erfahrungsgemäß können die dabei auftretenden Schallemissionen von lärmempfindlichen Personen als störend empfunden werden. Es wird darum gebeten einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, damit diese mögliche Beeinträchtigung bei der Umsetzung des Bauvorhabens entsprechend berücksichtigt wird.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

2. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH mit Schreiben vom 08.05.2006

Es bestehen keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden: Die Erschließung ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr gewährleistet. Es ist darauf zu achten, dass Straßeneinmündungen mit Eckrundungen vorgesehen und ausgerichtet werden. Stichstraßen sind mit Wendeanlagen zu beplanen und zu errichten. Auch wird darauf hingewiesen, dass Abfall nur dann abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt sind, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Vorgaben der RSAG berücksichtigt. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf Grundlage der Erschließungsplanung vorgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

3. RWE Rhein-Ruhr Netzservice mit Schreiben vom 18.05.2006

Es wird darum gebeten, den Standort einer bestehenden Transformatorenstation in den Bebauungsplan zu übernehmen und als Versorgungsfläche auszuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Der o. g. Standort wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

4. Wahnbachtalsperrenverband mit Schreiben vom 19.05.2006

a) Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Grundwassergewinnungsanlage an der Unteren Sieg innerhalb der Wasserschutzzone IIIa. Die Bestimmungen sind zu beachten.

b) Die Abwasserbeseitigung ist gemäß ATV-DVWK Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten (Ausgabe 2002)“ durchzuführen. Maßnahmen zum Straßenbau sind gemäß den „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002)“ durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Es wird eine entsprechende, nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu b) Es werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) und b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

5. Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 23.05.2006

a) Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der direkten Nachbarschaft zum Verkehrslandeplatz Bonn Hangelar befindet. Es liegt zwar außerhalb der Lärmschutzzonen B und C des LEP, auf Grund der Nähe zum Flugplatz ist eine Belästigung durch Fluglärm nicht auszuschließen.

b) Zur Erhöhung der Sicherheit im Flugbetrieb wird empfohlen, dass Bauhilfsanlagen, die eine Höhe von 30 Metern über Grund überschreiten, mit einer Tages- und Nachtmarkierung versehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu b) Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) und b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

6. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Krefeld mit Schreiben vom 24.05.2006

a) Lärmschutzansprüche zu Lasten der Straßenbauverwaltung können aus der Zustimmung nicht hergeleitet werden, vielmehr obliegt ein evtl. Immissionsschutz der Stadt.

b) Die Lage der externen Flächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist zu gegebenem Zeitpunkt mittels Lageplanes bekannt zu geben.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Es wurde ein Lärmgutachten erstellt. Alle sich daraus ergebenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Im städtebaulichen Vertrag wird die Kostenübernahme der Maßnahmen durch den Vorhabenträger geregelt.

Zu b) Die Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen wird ermittelt und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW im Rahmen der öffentlichen Auslegung mitgeteilt.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) und b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

7. Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 26.05.2006

a) Mit Blick auf eine Eingriffsvermeidung und –minimierung wird empfohlen, die nicht erhaltbaren Gehölzbestände außerhalb der Brut- und Nistzeiten zu beseitigen.

b) Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerkes Meindorf des Wahnbachtalsperrenverbandes. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenverordnung sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Bau der Kanalisation, für die Errichtung von Gebäuden, für den Neubau von Straßen und Wegen sowie von Parkplätzen mit mehr als 10 Stellplätzen jeweils ein Antrag auf Genehmigung nach der o. g. Wasserschutzzonenverordnung beim Rhein-Sieg-Kreis einzureichen ist.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf erstmals zu überbauenden Grundstücken gemäß § 51a LWG zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit ist von der Gemeinde zu führen und im weiteren Bauleitplanverfahren vorzulegen. Ob eine gemeinwohlverträgliche Versickerung möglich ist, ist mittels geohydrologischem Gutachten zu ermitteln. Hierbei soll die Möglichkeit einer zentralen Versickerungsanlage mit untersucht werden, falls aufgrund der vermuteten, starken Deckschichten wasseraufnahmefähige Böden erst in größerer Tiefe zu erreichen sind.

d) Für Versickerungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis zu beantragen.

e) Das Planvorhaben liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches des Rheins bzw. der Sieg. Allerdings wird auf eine potentielle Gefährdung durch auftretendes Qualmwasser im Zusammenhang mit Sieg- und Rheinhochwässern hingewiesen.

f) Zurzeit liegen dem Rhein-Sieg-Kreis keine Hinweise zu Bodenverunreinigungen oder einem Gewässerschaden im Bereich des Bauvorhabens vor.

<u>Stellungnahme der Verwaltung hierzu:</u>

Zu a) Es wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1) erstellt. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine planungsrelevanten Arten betroffen sind. Vorsorglich wurden entsprechende Festsetzungen zum Artenschutz in den Bebauungsplan übernommen.

Zu b) Es wird eine entsprechende, nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu c) Es wurde ein geohydrologisches Gutachten erstellt. Es kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von unbelastetem Regenwasser (insb. Dachwasser, Terrassen etc.) möglich ist. Es wird ein dezentrales System von Rohrrigolen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen.

Zu d) Im Rahmen der unter Punkt b) benannten, nachrichtlichen Übernahme wird auf die Notwendigkeit der wasserrechtlichen Genehmigung hingewiesen.

Zu e) Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu f) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) bis f) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

8. Staatliches Umweltamt Köln mit Schreiben vom 30.05.2006

a) Aufgrund des geringen Schutzabstandes zu anliegenden, gewerblichen Nutzungen nordwestlich des Plangebietes können insb. Lärm und Gerüche zu erheblichen Belästigungen in der Nachbarschaft führen. Es ist nicht abschließend zu erkennen, inwieweit eine Lärmschutzeinrichtung entlang des Fasanenweges alle schutzwürdigen Wohnräume auch vor Gewerbelärm ausreichend schützen wird.

b) Es ist die erforderliche Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung verbindlich nachzuweisen. § 51a LWG ist dabei zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Es wurde ein Lärmgutachten erstellt. Alle sich aus dem Gutachten ergebenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und werden im noch zu vereinbarenden städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung vorgegeben.
Die Relevanz von Gerüchen wurde überprüft. Es ist festzuhalten, dass derzeit keine Betriebe vorhanden sind, die erhebliche Gerüche emittieren. Laut dem rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 408 sind dort nur Betriebe zulässig, die nicht unter den Abstandserlass NRW fallen. Vor diesem Hintergrund sind keine neuen Betriebe mit entsprechenden Emissionen zulässig.

Zu b) Das anfallende Schmutzwasser wird in die Mischkanalisation der anliegenden Straßen eingeleitet und der Kläranlage zugeleitet, wo es schadlos entsorgt wird.
Es wurde ein geohydrologisches Gutachten erstellt. Es kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von unbelastetem Regenwasser (insb. Dachwasser, Terrassen etc.) möglich ist. Es wird ein dezentrales System von Rohrrigolen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) und b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

9. Erzbistum Köln mit Schreiben vom 07.06.2006

Der im Bebauungsplan vorgesehene Kindergarten ist nicht erforderlich. Durch die nahe gelegenen Kindergärten (Kath. Kindergarten Gutenbergstraße, Evang. Kindergarten Von-Galen-Straße und AWO- Kindergarten in Meindorf) ist der Bedarf an Kindergartenplätzen gedeckt. Auch auf Grund der rückläufigen Kinderzahlen dürfte ein weiterer Kindergarten im Plangebiet nicht erforderlich sein. Aus der Planung ist ersichtlich, dass das für den Kindergarten vorgesehene Gelände bei Veränderung des Bedarfs ganz oder teilweise auch als Begegnungsstätte für das Plangebiet und das nähere Umfeld genutzt werden kann. Wenn ein Bedarf für den Kindergarten jedoch von vorneherein auszuschließen ist, sollte er im Plangebiet auch nicht vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Seitens der Verwaltung wurde eine aktuelle Stellungnahme zu dem Sachverhalt mit Datum vom 18.08.2011 erarbeitet. Trotz sinkender Geburtenzahlen und den bestehenden Betreuungsangeboten ist auch ohne das Neubaugebiet ein Bedarf für eine Kindertageseinrichtung gegeben. Hintergrund sind die seit 2008 veränderten Alters- und Gruppenstrukturen sowie der davon abzuleitende höhere Raumbedarf je Gruppe (U3-Betreuungsplätze, Verringerung der Gruppengröße von durchschnittlich ca. 22 auf ca. 16 Kinder, Einbindung behinderter Kinder, zusätzlicher Schlaf- oder Therapieraum sowie Wickelmöglichkeiten). Es wird davon ausgegangen, dass infolge der Neubebauung ein Bedarf von 2 Gruppen ausgelöst wird. Zur Sicherstellung einer auch zukünftig ausreichenden Kindertagesbetreuung in Menden besteht das Erfordernis, die Voraussetzungen für eine 3-gruppige Kindertageseinrichtung zu schaffen. Diesem Bedarf wird durch die Festsetzung einer entsprechenden Gemeinbedarfseinrichtung entsprochen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

10. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege mit Schreiben vom 07.06.2006

Das Plangebiet liegt auf der Terrasse über einer Flussniederung. Diese Lage wurde grundsätzlich zu allen Zeiten als Siedlungsstandort bevorzugt. Eintragungen auf historischen Karten deuten jedoch auf Bodenveränderungen in diesem Bereich hin, so dass ehemals erhaltene Reste von Siedlungen vergangener Epochen wohl gestört sind. Die Existenz derartiger Siedlungsrechte kann zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, von einer Entscheidungserheblichkeit für die Abwägung ist in diesem Falle nicht auszugehen. Ein Hinweis auf die §§ 15, 16 DSchG NW zur Regelung der Belange des Bodendenkmalschutzes wird daher hier als ausreichend gewertet. Es wird daher darum gebeten sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf die gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel: 02206 9030-0, Fax: 02206 9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

11. Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 01.08.2011

Es wurde aufgrund der Erfahrungen in anderen Bebauungsplänen eine aktuelle Stellungnahme eingeholt. Die nachfolgenden Anregungen ersetzen die Stellungnahme vom 06.06.2006:

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger).
Es wird empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung sowie eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen vorzunehmen. Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ zu entnehmen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Der Vorhabenträger hat bereits Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen. Ein Teil der Plangebietsfläche wurde zwischenzeitlich untersucht und beräumt. Zusätzlich wird aus Vorsorgegründen ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

12. Sonstiges

Die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine oder keine bebauungsplan- bzw. abwägungsrelevanten Anregungen vorgetragen:

Amt für Agrarordnung Siegburg mit Schreiben vom 03.05.2006
Landesbetrieb Wald und Holz NRW mit Schreiben vom 04.05.2006
Wehrbereichsverwaltung West mit Schreiben vom 08.05.2006
Deutsche Telekom AG mit Schreiben vom 09.05.2006
Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein- Sieg- Kreis mit Schreiben vom 10.05.2006
Stadt Troisdorf, Schreiben vom 11.05.2006
PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 18.05.2006
Rhenag mit Schreiben vom 18.05.2006
Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin mit Schreiben vom 19.05.2006

Die übrigen, beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

Entsprechend dem vorangegangenen Bericht der Verwaltung wurden die geäußerten Anregungen und Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen bzw. nicht berücksichtigt. Die Verwaltung schlägt vor, die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr.: 416 „Fasanenweg“ gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zu beschließen.

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.