

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle/Aktenzeichen: Fachbereich 6 / Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 04.04.2006

Drucksache Nr.: **06/0185**

öffentlich

Beratungsfolge: Planungs- und Verkehrsaus-
schuss
Rat

Sitzungstermin: 09.05.2006

21.06.2006

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 710 „Zum Siegblick“ der Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Buisdorf, Flur 13, zwischen den Straßen Im Alten Keller, Zum Siegblick, der verlängerten Otto-Wels-Straße und der westlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 708 „Im Alten Keller“,

1. Bericht über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
2. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin nimmt den Bericht der Verwaltung über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 710 „Zum Siegblick“ Gemarkung Buisdorf, Flur 13, zwischen den Straßen Im Alten Keller, Zum Siegblick, der verlängerten Otto-Wels-Straße und der westlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 708 „Im Alten Keller“ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan vom 29.07.2002 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und der Behörden gem. § 4 BauGB hat in der Zeit vom 09.06.2005 bis zum 07.07.2005 stattgefunden.

Von Seiten der Bürger gingen keine Stellungnahmen ein.

Parallel zur Auslegung wurden die Behörden mit Schreiben vom 23.05.2005 um Stellungnahme gebeten.

Folgende Schreiben der Behörden gingen bei der Stadtverwaltung ein:

1. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis vom 07.07.2005
2. Wahnbachtalsperrenverband vom 08.11.2005
3. Amt für Agrarordnung vom 07.06.2005
4. Forstamt Eitorf vom 09.06.2005
5. Wehrbereichsverwaltung West vom 10.06.2005
6. rhenag vom 16.06.2005
7. Wasserversorgungsgesellschaft Sankt Augustin vom 21.06.2005
8. Pledoc vom 27.06.2005
9. RSAG vom 13.06.2005
10. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelräumdienst, vom 13.06.2005
11. Bezirksregierung Düsseldorf vom 01.07.2005
12. Geologischer Dienst NRW vom 21.06.2005
13. Staatliches Umweltamt Köln vom 27.06.2005
14. Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 29.06.2005
15. Rhein-Sieg-Kreis vom 06.07.2005

In den Schreiben 1-8 wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Die Kopie der Schreiben 9-15, in denen Anregungen oder Bedenken geäußert wurden, sind als Anlage beigefügt.

1. Stellungnahme der RSAG vom 13.06.2005 (Anlage 1)

In dem Schreiben der RSAG wurden keine Anregungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht, es wurde lediglich auf die Notwendigkeit der reibungslosen Müll- und Sperrgutabfuhr - auch mit Dreiachser-Großraumwagen - hingewiesen.

Abwägung der Verwaltung:

Da innerhalb des Bebauungsplanes keine Veränderung der bestehenden Verkehrsflächen erfolgt ist, wird die RSAG auch weiterhin unverändert die Bereiche anfahren können. Als zusätzlich festgelegte Verkehrsfläche ist ein ca. 70 m langer Wohnweg, der senkrecht in das Blockinnere der Bebauung an der Straße „Zum Siegblick“ führt, vorgesehen. Durch diesen 3 m breiten Weg werden ca. drei Doppelhäuser erschlossen. Die Müllbehälter müssen künftig von den Bewohnern im Bereich der Wegeeinmündung am Straßenrand der Straße „Zum Siegblick“ bereitgestellt werden.

Die Müllentsorgung im Gewerbegebiet erfolgt über die geplante Zufahrtsstraße zu dem bestehenden Gewerbebetrieb (Bebauungsplan 708 „Im Alten Keller“) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 710. Eine Wendemöglichkeit für Lastzüge ist vorgesehen. Der Hinweis wurde berücksichtigt.

2. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW vom 13.06.2005 (Anlage 2)

Die Bezirksregierung verweist auf ihre Stellungnahme vom 02.03.2004, wo ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit möglichen Blindgängerfunden gegeben wird.

Abwägung der Verwaltung:

Der Hinweis wurde bereits aufgenommen.

3. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 01.07.2005 (Anlage 3)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn liegt.

Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe für das Gebiet liegt bei 168,0 m üNN, sodass Bauvorhaben einschließlich Bauhilfsanlagen der luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung bedürfen, wenn sie diese Höhe überschreiten.

Abwägung der Verwaltung:

Die Höhe des natürlichen Geländes im Bereich des Bebauungsplanes beträgt zwischen 60 m und 61 m üNN.

Im Bereich des Wohn- und Mischgebietes sind maximal ein Vollgeschoss zulässig, im Gewerbegebiet ist die Traufhöhe mit maximal 6,0 m bzw. 8,0 m festgesetzt.

Da auch bei voller Ausnutzung der zulässigen Bauweise ein Spielraum von ca. 100 Höhenmetern verbleibt und somit eine Verletzung des Anflugsektors unmöglich ist, wird auf den Hinweis im Bebauungsplan verzichtet.

4. Stellungnahme des geologischen Dienstes NRW vom 21.06.2005 (Anlage 4)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet schluffige und sandige Aueablagerungen, die wechselnden Grundwasserständen ausgesetzt sind, zu Baugrundproblemen führen können. Außerdem wird empfohlen, die Bauwerke gegen drückendes Grundwasser abzdichten.

Abwägung der Verwaltung:

Der Hinweis 1 „Grundwasserspiegel“ wird um die Aussage ergänzt, dass auf Grund der anstehenden Böden eine Baugrunduntersuchung empfohlen wird.

5. Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Köln vom 27.06.2005 (Anlage 5)

In der Stellungnahme wird bemängelt, dass auf Grund fehlender Unterlagen eine Stellungnahme aus abwassertechnischer Sicht nicht möglich sei und die Frage nach einer möglichen ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung offen bleibe.

Abwägung der Verwaltung:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 4.7 auf die Frage der Entwässerung eingegangen. Übereinstimmend mit den Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes und der Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW wird von einer

Versickerung des Niederschlagswassers abgesehen, da temporär hoch anstehendes Grundwasser dies unmöglich macht. Um dennoch die Menge an Niederschlagswasser, die in den Mischwasserkanal eingeleitet werden muss, möglichst gering zu halten und einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss zu erreichen, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf 30 % der Dachflächen des Gewerbegebietes eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen ist.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

6. Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW vom 29.06.2005 (Anlage 6)

In der Stellungnahme wird die Aufnahme der 40-m-Anbauverbotszone und der 100-m-Anbaubeschränkungszone in den Plan und den Textteil des Bebauungsplanes angeregt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass für ausgewiesene Bauflächen kein Anspruch auf Lärmschutz besteht und die allgemeinen Forderungen einzuhalten sind.

Abwägung der Verwaltung:

Die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone sind im Plan gekennzeichnet. Als Hinweis wird zusätzlich aufgenommen: "Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Anbaubeschränkungszone ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau abzustimmen."

7. Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 06.07.2005 (Anlage 7)

1. Der Rhein-Sieg-Kreis empfiehlt in seiner Stellungnahme eine Ergänzung der Begründung bezüglich der Aussage zum Altstandort 5209/1254.
2. Es wird empfohlen, den Maarbach auf Grund seiner noch bestehenden Gewässer-eigenschaft nachrichtlich als Gewässer im Bebauungsplan einzutragen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Maarbach, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, kann nicht in Aussicht gestellt werden, ebenso wenig die Benutzung des Baches im Rahmen des Anliegergebrauchs.
3. Der Kreis empfiehlt, dass die vertragliche Sicherung und damit Festlegung der Ausgleichsflächen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt. Das Vertragswerk sollte zu gegebener Zeit der Unteren Landschaftsbehörde zur Verfügung gestellt werden.

Abwägung der Verwaltung:

Zu 1: Die Begründung wird hinsichtlich der Aussage zum Altstandort 5209/1254 ergänzt.

Zu 2: Der Maarbach wird nachrichtlich als Gewässer eingetragen.

Zu 3: Etwa 23 % des Eingriffes können nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 710 stehen derzeit keine Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Die erforderliche Ersatzmaßnahme soll daher auf einer städtischen siegnahen Fläche Gemarkung Niedermenden, Flur 5, Flurstück 1511 auf etwa 7000 m² erfolgen.

Als Maßnahme ist die Extensivierung des Grünlandes vorgesehen. Ziel ist eine abgemagerte, artenreiche Wiese mit einem ökologischen Endwert von 17 Wertpunkten/m². Die Umstellung bedingt den Verzicht von Dünger und die Aushagerung der Fläche. In den ersten fünf Jahren erfolgt dies durch dreimalige Mahd mit Entfernen des Mahdgutes. Nach sechs Jahren soll die Pflege dann auf eine zweimalige Mahd

mit artenspezifisch festgelegten Mähzeitpunkten sowie Abtransport des Schnittgutes reduziert werden.

Die dauerhafte Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahme ist durch Vertrag mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zu vereinbaren. Die Ausgleichsmaßnahmen werden aus dem Siegauenkonzept und dem Landschaftsplan entwickelt.

Der Anregung des Rhein-Sieg-Kreises wird entsprochen, die Begründung wird um den Zusatz ergänzt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan einschließlich Begründung, der mit den Behörden und der Öffentlichkeit abgestimmt ist und in der Sitzung vorgestellt und erläutert wurde, gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat finanzielle Auswirkungen
 hat keine finanziellen Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Euro.

- Sie stehen im Verw. Haushalt Vermög. Haushalt unter der Haushaltsstelle zur Verfügung.
 Der Haushaltsansatz reicht nicht aus. Die Bewilligung über- oder außerplanmäßiger Ausgaben ist erforderlich.
Für die Finanzierung wurden bereits veranschlagt Euro, insgesamt sind Euro bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.