

Sitzungsvorlage

Datum: 23.08.2012

Drucksache Nr.: **12/0281**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	18.09.2012	öffentlich / Vorberatung
Rat	24.10.2012	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil A 'Niederpleis Mitte' der Stadt Sankt Augustin in der Gemarkung Niederpleis, Flur 7, zwischen der Schulstraße, der Freie Buschstraße, der Paul-Gerhardt-Straße und der Alte Schulstraße; 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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den 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. 625/1 Teil A „Niederpleis Mitte“ in der Gemarkung Niederpleis, Flur 7, zwischen der Schulstraße, der Freie Buschstraße, der Paul-Gerhardt-Straße und der Alte Schulstraße aufgrund der §§ 7 und 41 der GO NRW sowie des § 10 BauGB 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 vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW Nr. 18 vom 13.04.2000, S. 256).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan vom 13.12.2011 zu entnehmen, der Bestandteil des Beschlusses ist.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 18.04.2012 beschlossen, den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil A „Niederpleis Mitte“ aufzustellen sowie die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und die Behörden gem. § 4 Abs. 2 zu beteiligen.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.05.2012 bis einschließlich 11.06.2012. Von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

1. Schreiben des Bürgers 1 vom 15.05.2012

Die Eingabensteller erheben Widerspruch gegen den Bebauungsplan. Der Widerspruch wird begründet mit einer Grundbucheintragung, wonach im Bereich der Zuwegung von der Schulstraße ein Werbetransparent über die jetzt vorhandene Breite von 8 m angebracht werden darf. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes verringert sich die Zuwegung auf 4,75 m.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Vereinbarung handelt es sich offensichtlich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Raiffeisenbank und den Eingabenstellern. Die Anregung betrifft keine unmittelbaren Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Planungsrecht ist nicht in der Lage den Konflikt zu lösen noch kann es als Ersatz für privatrechtliche Vereinbarungen herangezogen werden. Diese sind von den beiden Vertragsparteien außerhalb des Planvorhabens zu regeln.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 10.05.2012 um Stellungnahme zur Planung gebeten. Von folgenden Behörden ging eine Stellungnahme ein:

1. Wahnachtalsperrenverband vom 10.05.2012
2. RWE vom 10.05.2012
3. Rhenag Netzplanung vom 10.05.2012
4. DB Services Immobilien GmbH vom 10.05.2012
5. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 15.05.2012
6. Bezirksregierung Köln, Dezernat 33, vom 16.05.2012
7. Wehrbereichsverwaltung West vom 30.05.2012
8. Deutsche Telekom vom 31.05.2012
9. Landesbetrieb Wald und Holz vom 04.06.2012
10. Stadtwerke Bonn vom 06.06.2012
11. Stadt Troisdorf vom 10.05.2012
12. Rhein-Sieg-Kreis vom 06.06.2012

In den Schreiben 1 bis 10 wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Eine Kopie der Schreiben 11 und 12, in denen Anregungen geäußert wurden, ist als Anlage beigelegt.

1. Stellungnahme der Stadt Troisdorf vom 10.05.2012

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung unter Nr. 1.10/1.11 Text und Inhaltsverzeichnis nicht übereinstimmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Begründung wird korrigiert.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

2. Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 06.06.2012

- 1.) Aus Gründen des Immissionsschutzes wird angeregt, dass spätestens im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen ist, dass die Parkplätze z.B. durch eine Schranke gegen die Nutzung (z.B. durch Gewerbebetriebe) zur Nachtzeit gesichert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung entspricht den Zielen der Planung, wo unter 5. „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ die gewerblichen Nutzungen der Parkdeckebenen im MI₁ in der Nachtzeit als unzulässig festgesetzt ist.

Der Investor ist für die Problematik sensibilisiert worden, bauliche Vorkehrungen wie Stromanschlüsse werden vorgesehen.

- 2.) Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Einbau von Recyclingstoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist.

Stellungnahme der Verwaltung

In den textlichen Festsetzungen wird unter Hinweise auf die vorhergehende wasserrechtliche Erlaubnis beim Einbau von Recyclingstoffen verwiesen.

- 3.) Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Stellungnahme der Verwaltung

In den textlichen Festsetzungen wird unter Hinweise auf die ordnungsgemäße Entsorgungspflicht bei Vorfinden von auffälligen Bodenmaterialien verwiesen.

- 4.) Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet ist bis auf wenige Grundstücke im Innenbereich bereits weitestgehend bebaut. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird vorrangig das Ziel verfolgt, im nord-

westlichen Teil des Plangebietes die Voraussetzungen für den Neubau eines Ärztehauses, in dem auch die an dem Standort bestehende Bankfiliale (Raiffeisenbank) sowie eine Apotheke, Büros und Wohnungen integriert werden sollen, zu schaffen.

Für den geplanten Neubau bestehen bereits konkrete Planungen, die den Anforderungen hinsichtlich der Energieeffizienz gerecht werden.

Danach soll das geplante Gebäude gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (ENEV) als Effizienzhaus 70 errichtet werden.

Die Beheizung und zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über Luft/Wasser- Wärmepumpenanlagen, die auf dem Flachdach des Neubaus installiert werden.

Zur Unterstützung der Warmwasserbereitung sind auf dem Flachdach zusätzlich Solar-Kollektoren vorgesehen.

- 5.) Gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die geplanten Festsetzungen kann sich der Versiegelungsanteil im Plangebiet geringfügig erhöhen, klimatisch bedeutsame Strukturen sind jedoch nicht betroffen. Da die geplanten Gebäudehöhen in etwa der aktuellen Situation entsprechen, sind keine Veränderungen der lokalen Windverhältnisse zu erwarten. Der KFZ-Anteil wird sich im Vergleich zur aktuellen Gesamtverkehrsbelastung geringfügig erhöhen, erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen sind nicht zu prognostizieren.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der ausgeglichenen klimatischen und lufthygienischen Situation keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

- 6.) Im Hinblick auf die Beseitigung der Gehölzbestände ist der § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung

In den textlichen Festsetzungen wird unter Hinweise darauf verwiesen, dass bei der Beseitigung von Gehölzen das Bundesnaturschutzgesetz, § 39 Abs. 5 zu beachten ist.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung gefolgt bzw. nicht gefolgt.

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil A „Niederpleis Mitte“ in der Gemarkung Niederpleis, Flur 7, zwischen der Schulstraße, der Freie Buschstraße, der Paul-Gerhardt-Straße und der Alte Schulstraße als Satzung sowie die Begründung hierzu zu beschließen.

<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.