

Sitzungsvorlage

Datum: 30.03.2004
Drucksache Nr.: **04/0135**
öffentlich

Beratungsfolge:	Planungs- und Verkehrsausschuss	Sitzungstermin: 04.05.2004
	Rat	26.05.2004

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 419 „Siegstraße“, Gemarkung Obermenden, Flur 6, östlich der Siegstraße und nördlich der Theresienstraße;

1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
2. Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an dem Bebauungsplanverfahren sowie den Verfahrensvorschlag der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:
„Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den vorliegenden Entwurf sowie die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 419 "Siegstraße" für das Gebiet der Gemarkung Obermenden, Flur 6, östlich der Siegstraße und nördlich der Theresienstraße gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“
Die genauen Grenzen sind dem Geltungsbereichsplan vom 21.03.2003 zu entnehmen.
Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dem Bebauungsplanverfahren Nr. 419 erfolgte in der Zeit vom 14.01. bis zum 23.01.2004. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.11.2003 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen Anregungen seitens der Firma LIDL GmbH & Co. KG sowie seitens der Anwaltskanzlei Syttkus & Brücker, Vertreter von Herrn Siebel ein.

Schreiben der Fa. LIDL GmbH & Co. KG vom 23.01.2004

Die Firma regt an, die Verkaufsflächenobergrenze zu erweitern, da sie die im Plangebiet vorhandene Filiale auf 923 m² vergrößern möchte.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes will die Stadt neben der Gewerbegebietsausweisung eine konkrete Aussage zur Verkaufsflächenentwicklung am nördlichen Ortsrand Mendens treffen.

Natürlich soll die Nahversorgung für den Ortsteil Menden sichergestellt werden. Gleichwohl sind die stadtplanerischen Aspekte hinsichtlich der Einzelhandelsstandorte im Ortsteil Menden zu berücksichtigen. Erklärtes Ziel ist hier, den Ortskern (Bereich Burgstraße) und dessen bisherige Funktionen zu erhalten und zu stärken. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt, in dem Bebauungsplangebiet keine Ausdehnung der Verkaufsfläche vorzusehen, was u. a. das Erfordernis der Sondergebietsausweisung zur Folge hätte und die mögliche Nutzung als Standort für nicht störendes Gewerbe ausschließen würde.

Die Fa. LIDL bezieht sich in ihrem Schreiben auf ein Merkblatt der Bezirksregierung Köln, welches der Kommune unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht, Einzelhandelsnutzungen über eine Verkaufsfläche von 700 m² hinaus zuzulassen.

Im vorliegenden Fall hat die Kommune per Beschluss (Begründung zum Aufstellungsbeschluss vom 20.03.2003) eindeutig ihren Willen dargelegt, eine Verkaufsfläche über die 700 m² hinaus aus genannten Gründen nicht zuzulassen. Darüber hinaus ist die Erweiterungsabsicht der Fa. LIDL nicht losgelöst von dem im Plangebiet vorhandenen Getränkemarkt zu betrachten. Mit der Verkaufsflächenbegrenzung soll die Entwicklung zu einem Einkaufszentrum bzw. zu einem großflächigen Einzelhandel unterbunden werden.

Die Anregungen werden aus vorgenannten Gründen im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Schreiben der Anwaltskanzlei Syttkus & Brücker, Vertreter von Herrn Siebel vom 09.02.2004

Seitens der Kanzlei wird darum gebeten, die Festsetzungen des Planes so zu überarbeiten, dass die Inhalte aus den Vorbescheiden und Baugenehmigungen Berücksichtigung finden (GRZ und Verkaufsfläche). Es wird weiterhin auf die unvollständige Kartengrundlage hingewiesen und die Ausweitung der Baugrenze in Teilbereichen angeregt. Gegen die Festsetzung der Lärmschutzwand und der Pflanzgebote werden ebenfalls Bedenken erhoben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorentwurf, mit dem die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt wurde, wurde auf einer älteren Kartengrundlage erarbeitet, in der verschiedene Gebäude nicht eingemessen sind. Für das Auslegungsexemplar wurde die Kartengrundlage durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf den aktuellen Stand gebracht. Baukörper, die bislang nicht in die überbaubare Fläche einbezogen waren, werden - sofern aus stadtplanerischen Gründen sinnvoll - im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 beschränkt sich ausschließlich auf das im Bebauungsplan vorgesehene Mischgebiet. Mit dieser Festsetzung ist die nach § 17 Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze für Mischgebiete berücksichtigt. Der größte Flächenanteil der Parzelle 2173 befindet sich in dem lt. Bebauungsplanentwurf als GEE 2 (eingeschränktes Gewerbegebiet) festgesetzten Bereich. Hier ist eine GRZ von 0,8 (Obergrenze gemäß § 17 Baunutzungsverordnung) festgelegt.

Zurückkommend auf die im Mischgebiet befindlichen Flächen ist festzustellen, dass die Festlegung der GRZ auf 0,6 dem Vorbescheid zur Errichtung einer Tankstelle mit Waschstraße nicht widerspricht. Die dem Vorbescheid zu Grunde liegende Bauvoranfrage beschränkt sich auf einen Gebäudekörper von 670 m² sowie einer separaten Waschstraße von 85 m² (insgesamt 755 m²). Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 können im vorliegenden Fall ca. 845 m² der Grundstücksfläche überbaut werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 Baunutzungsverordnung kann die zulässige Grundflächenzahl für Stellplätze und Zufahrten hier um 0,2 überschritten werden (ca. 281 m²). Im Baugenehmigungsverfahren können, wenn erforderlich, weitere Überschreitungen zugelassen werden. Die Tankstelle ist im Mischgebiet zulässig. Die im Bebauungsplan vorgesehene Gebietseinstufung entspricht der vorhandenen Situation nach § 34 Baugesetzbuch. Nutzungserweiterungen bzw. Nutzungsveränderungen sind immer unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung zu beurteilen. Im Vorbescheid zum Tankstellenumbau wurden keine konkreten Aussagen zur Verkaufsfläche getroffen. Mit der Festlegung einer Verkaufsfläche von 100 m² wird der inzwischen üblichen Betriebsform Rechnung getragen.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE 2 ist die Gesamtverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente auf 700 m² festgelegt. Die Einschränkung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ergibt sich aus dem städtebaulichen Planungsziel des Bebauungsplanes, mit der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche, die vorhandene Ortsstruktur mit dem Ortszentrum im Bereich der Burgstraße zu schützen und zu stärken. Auf die nunmehr genehmigte Nutzung "Verkauf von Tierfutter und Haustierbedarf" wurde im Bebauungsplan durch eine Ausnahmefestsetzung eingegangen, da hier davon auszugehen ist, dass eine derartige Nutzung auf der beabsichtigten Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf das Ortszentrum und auf das Stadtzentrum haben wird.

Aus den Schallschutzgutachten, welche im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zum Bau des Einzelhandelsmarktes und des Getränkemarktes erstellt wurden, geht hervor, dass östlich des Verladebereiches des Einzelhandelsmarktes eine Lärmschutzwand bzw. ein Erdwall zu errichten ist. Da dieser als Abschirmung für den Anlieferbereich gedacht ist, muss die Lärmschutzwand jedoch nicht bis zur L 143 weitergeführt werden. Zwischen Getränkemarkt und Einzelhandelsmarkt, welche beide als abschirmende Maßnahmen bewertet werden, ist ein 4 m hohe Lärmschutzwand erforderlich. Auf die Festsetzungen der Lärmschutzmaßnahmen kann somit nicht verzichtet werden.

Die Pflanzgebote greifen im Wesentlichen die Auflagen aus den jeweiligen Baugenehmigungen auf. Die Pflanzgebote und Erhaltungsgebote entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dienen aus stadtgestalterischen Gründen der Aufwertung der Ortseingangssituation und des Gewerbegebietes.

Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zum Planverfahren eingegangen:

1. Staatliches Forstamt Eitorf, Schreiben vom 03.12.2003
2. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 08.12.2003
3. Wehrbereichsverwaltung West, Schreiben vom 09.12.2003,
4. Kath. Kirchengemeinde Sankt Augustinus Menden, Schreiben vom 09.12.2003
5. Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin, Schreiben vom 12.12.2003
6. Amt für Agrarordnung, Schreiben vom 12.12.2003
7. Stadtwerke Bonn GmbH, Schreiben, vom 23.12.2003
8. Bezirksregierung Arnsberg, Abt.8 - Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 29.12.2003
9. Industrie- und Handelskammer, E-Mail vom 09.01.2004
10. Wahnachtalsperrenverband, Schreiben vom 05.12.2004
11. Rhenag, Schreiben vom 09.12.2003
12. Deutsche Telekom AG, T-Com, Schreiben vom 09.12.2003
13. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH, Schreiben vom 09.12.2003
14. Bezirksregierung Köln, Kampfmittelbeseitigung, Schreiben vom 19.12.2003
15. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Köln, Schreiben vom 08.12.2003
16. Landschaftsverband Rheinland L VR, Schreiben vom 22.12.2003
17. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 23.12.2003
18. Handwerkskammer Köln, Schreiben vom 30.12.2003
19. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Bonn, Schreiben vom 02.01.2004

In den Schreiben 1 - 9 werden keine Anregungen zum Planverfahren geäußert.

Schreiben Nr. 10, Wahnachtalsperrenverband

Der Wahnachtalsperrenverband weist darauf hin, dass das Bebauungsplangebiet in der Wasserschutzzone III B liegt und dass die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind.

Stellungnahme der Verwaltung

In dem Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B, Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet. Für die Errichtung von Straßen, Wegen sind von Rohrleitungsanlagen (Kanäle) ist gemäß § 4 Abs.1 Ziff 4,6 und 10 der Wasserschutzgebietsverordnung die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung nach der Schutzzonenverordnung erforderlich. Die wasserrechtliche Genehmigung ist vor Baubeginn beim Rhein-Sieg-Kreis zu beantragen.

Die Befestigung der Zufahrten, Zugänge sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material (Ökopflaster oder Rasengittersteine) ist in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Meindorf nicht zulässig.

Schreiben Nr. 11, Rhenag

Die Rhenag weist in ihrem Schreiben darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebietes eine Gasleitung befindet, die im Bestand zu sichern bzw. kostenpflichtig zu verlegen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gasversorgungsleitung VGM 100 St. ku. liegt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese ist in dem Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Eine Verlagerung der Gasversorgungsleitung ist auf Grund der Bebauungsplanfestsetzung nicht notwendig.

Schreiben Nr. 12, Deutsche Telekom T-Com

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass zur Versorgung neuer Gebäude die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich werden könnte. Zwecks Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern sollten die Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen werden, möglichst frühzeitig die Deutsche Telekom mit der Herstellung der Anschlüsse an das öffentliche Telekommunikationsnetz zu beauftragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Baugenehmigungen erfolgt seitens der Bauaufsichtsbehörde künftig ein Hinweis auf die genannten Belange.

Schreiben Nr. 13, Rhein-Sieg-Abfallgesellschaft

Die RSAG weist darauf hin, dass Straßen, Wohnwege und Wendeanlagen so dimensioniert werden müssen, dass diese auch mit Dreiachser-Großraumwagen zu befahren sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet wird über die Siegstraße und den Verkehrskreisel erschlossen. Die Hinweise bezüglich der Dimensionierung der Straßen und Einmündungsbereiche werden im Rahmen der Straßenausbauplanung berücksichtigt.

Schreiben Nr. 14, Bezirksregierung Köln, Kampfmittelbeseitigung

Die Bezirksregierung Köln hat keine Bedenken zur Planung, kann aber keine Garantie über die Freiheit von Kampfmitteln auf dem Areal gewähren.

Stellungnahme der Verwaltung

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen."

Schreiben Nr. 15, Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Köln

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist in seinem Schreiben auf die allgemeinen Forderungen bezüglich der Schutzzonen der Bundesautobahn gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Fernstraßengesetz hin.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet liegt mindestens 200 m von der BAB 560 entfernt. Die Schutzzonen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Fernstraßengesetz liegen somit außerhalb des Plangebietes und können nicht in den Plan nachrichtlich aufgenommen werden.

Schreiben Nr. 16. Landschaftsverband Rheinisches Amt für Denkmalpflege

Der Landschaftsverband weist darauf hin, dass die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW zu berücksichtigen sind.

Stellungnahme der Verwaltung

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

"Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW sind zu beachten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Telefonnummer 02206/9030 - 0, unverzüglich zu informieren."

Schreiben Nr. 17. Rhein-Sieg-Kreis

Der Rhein-Sieg-Kreis weist auf die Altlastenverdachtsfläche 5209/121 im Plangebiet und auf die Wasserschutzzone III B hin.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise bezüglich der Altlastenfläche werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wird der Bebauungsplan um einen Hinweis sowohl zum Altlastenverdacht als auch zur Wasserschutzzone III B (siehe Schreiben Nr. 10) ergänzt.

Schreiben Nr. 18. Handwerkskammer zu Köln

Die Handwerkskammer äußert Bedenken hinsichtlich der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und eines Mischgebietes. Im Plangebiet ist ein Kfz-Betrieb vorhanden. Die Handwerkskammer regt an, die Festsetzung so zu treffen, dass der Betrieb in seinen Entwicklungschancen nicht beeinträchtigt wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die im Bebauungsplangebiet vorhandene Kfz-Werkstatt liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1971 vor. Die Lage des Vorhabengrundstückes wurde gemäß § 34 schon zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens als Mischgebiet eingestuft. Die Auflagen in der Baugenehmigung beziehen sich auf diesen Gebietstyp.

Somit schränkt die Festsetzung "Mischgebiet" des Bebauungsplanes Nr. 419 die damals genehmigte Nutzung nicht ein: Die jetzige Nutzungsstruktur entspricht immer noch der eines Mischgebietes (Wohnen/Gewerbe). Erweiterungsabsichten der Firma sind auf Grund der vorhandenen Wohnbebauung sowohl innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Aspektes - das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen - zu betrachten.

Schreiben Nr. 19. Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bonn

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat keine Bedenken zum Planverfahren. Er weist darauf hin, dass die im Rahmen der Erschließungsplanung und des Baugenehmigungsverfahrens vorgebrachten Anregungen berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zwischen der Stadt Sankt Augustin und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW wurde eine Verwaltungsvereinbarung über den Umbau der Kreuzung L 143 "Siegstraße"/L 143 "Am Bauhof" in einen Kreisverkehrsplatz (Vereinbarung Nr. 17/2003) getroffen.

Grundlage dieser Vereinbarung ist die mit allen Beteiligten abgestimmte Straßenausbauplanung. Aus der abgestimmten Entwurfs- und Ausführungsplanung zum Straßenumbau

geht auch die Dimensionierung der jeweiligen Zufahrtsbereiche hervor. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zum Umbau des Getränkemarktes und Umbau der Tankstelle (derzeit liegt hierzu noch kein Bauantrag vor) wird der Landesbetrieb beteiligt.

Auf Bebauungsplanebene werden die Stellplatzflächen und Zufahrtsbereiche nicht festgelegt, um auf sich möglicherweise ändernde Rahmenbedingungen (anderer Stellplatzbedarf, andere Stellplatzanordnung) flexibler reagieren zu können. Da es sich hier um private Grundstücke handelt, werden auch die privaten Zufahrten bis auf die Ein- und Ausfahrtbereiche nicht im Bebauungsplan festgelegt.

In der genannten Verwaltungsvereinbarung hat sich die Stadt Sankt Augustin verpflichtet, in der noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen dem Betreiber des Lebensmittelmarktes und der Stadt für die Eigentümer der gegenüberliegenden Wohnhäuser entlang der Siegstraße ein Wegerecht über die Einfahrt und Parkplatzanlage einzuräumen.

Die Sicherung einer Durchfahrt über private Grundstücksflächen für alle Verkehrsteilnehmer ist auf der Bebauungsplanebene nicht vorgesehen, da hierfür die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche notwendig wäre und dies den Zielen des Bebauungsplanes widerspräche.

Entsprechend dem vorangegangenen Bericht der Verwaltung wurden die geäußerten Anregungen in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. nicht berücksichtigt.

2. Auslegungsbeschluss

Die Verwaltung schlägt vor, die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 419 "Siegstraße" gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB 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.