

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle/Aktenzeichen: Stadtplanung

## Sitzungsvorlage

Datum: 07.04.2004

Drucksache Nr.: **04/0152**

öffentlich

**Beratungsfolge:** Planungs- und Verkehrsausschuss  
Rat

Sitzungstermin: 04.05.2004

26.05.2004

### Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 519 „Hofstelle Mendener Straße“, Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, zwischen der westlich der Fährstraße gelegenen Einfamilienbebauung, der Mendener Straße, der Fußwegeverbindung zur Ankerstraße, und dem nördlich angrenzenden Geschosswohnungsbau;

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 dem Verfahrensvorschlag der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgenden Beschluss zu fassen.“
2. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den vorliegenden Entwurf sowie die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 519 „Hofstelle Mendener Straße“ für das Gebiet der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, zwischen der westlich der Fährstraße gelegenen Einfamilienhausbebauung, der Mendener Straße, der Fußwegeverbindung der Ankerstraße und dem nördlich angrenzenden Geschosswohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

Die genauen Grenzen sind dem Geltungsbereichsplan vom 6.10.2003 zu entnehmen.

**Problembeschreibung/Begründung:**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 519 „Hofstelle Mendener Straße“ erfolgte in der Zeit vom 11.3.2004 bis 24.3.2004 (einschließlich). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.2.2004 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Bürgern und Träger öffentlicher Belange, sind nachfolgend aufgeführte Schreiben zum Verfahren eingegangen:

Zu den Anregungen wird im folgenden Bericht Stellung bezogen.

Dipl.-Ing. Achim Baumgartner, Sankt Augustin (Schreiben vom 15.03.04)

Landesbetrieb Straßenbau, Nordrhein-Westfalen (Schreiben vom 27.02.04)

WVG, Wasserversorgungsgesellschaft mbH, Sankt Augustin (Schreiben vom 02.03.04)

Forstamt Eitorf -Untere Forstbehörde- (Schreiben vom 01.03.04)

Deutsche Telekom AG, T-Com, Bochum (Schreiben vom 04.03.04)

Rhenag Siegburg (Schreiben vom 02.03.04)

LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn (Schreiben vom 16.03.04)

Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61 -Planung, Verkehr, Statistik- Abt. 61.2 -Planung (Schreiben vom 11.03.04)

Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61 -Abt. 61.2- (Schreiben vom 12.03.04)

RWE Transportnetz Strom, Dortmund (Schreiben vom 25.02.04)

Kath. Kirchengemeinde St. Mariä Heimsuchung, Sankt-Augustin-Mülldorf (Schreiben vom 11.03.04)

RSAG, Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH, Siegburg (Schreiben vom 11.03.04)

Amt für Agrarordnung, Siegburg (Schreiben vom 11.03.04)

Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf (Schreiben vom 05.03.04)

Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Bergbau und Energie in NRW, Dortmund (Schreiben vom 08.03.04)

Bezirksregierung Köln, Kampfmittelüberprüfung (Schreiben vom 03.03.04)

PLE doc, Netzverwaltung Fremdplanungsbearbeitung, Essen (Schreiben vom 04.03.04)

## zu 1. - Dipl.-Ing Baumgartner

Bedenken auf Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Sankt Augustin.

Hinweis auf evtl. Denkmalschutz der Hofanlage und den Erhaltenswert für das Ortsbild  
Im Stadtgebiet besteht kein dringender Wohnbedarf sondern eher ein Rückgang der Bevölkerung. Aus diesem Grunde soll über eine Verwertbarkeit des bestehenden Objektes nachgedacht werden

Einspruch der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Sankt Augustin als Pressemitteilung und die Dauer von 14 Tagen für eine Beurteilung

Für das Plangebiet bestand bereits ein rechtskräftiger B-Plan Nr. 503 + 503 1. Änderung, der den Bestand der alten Hofanlage nicht berücksichtigt.

Die hierin ausgewiesenen Bauflächen stellen zu der neuen Planung eine erheblich höhere Bauflächenausweisung einschl. einer höheren Geschossigkeit dar.

*Weiterhin ist das Plangebiet in der Fläche sehr gering, so dass hier eine Gebietsentwicklung für diesen Standort nicht unmittelbar zutrifft. Es handelt sich hier lediglich um eine Fortführung bestehender Baustrukturen in Abgeschlossenheit und Abrundung zur Mendener Straße hin .*

*Die Neuplanung berücksichtigt das Altgebäude und stellt dies für das städtebauliche Straßenbild heraus.*

*Die Hofanlage ist nicht denkmalgeschützt und stellt keinen Erhaltenswert für Baukörper und Fassade dar. Eine Beteiligung im Verfahren, auch in Vorgesprächen mit dem Denkmalschutz, wurde hierauf abgestimmt.*

*Ein hoher Wohnbedarf durch Schaffen von Eigenheimen für „junge Familien“ an günstig gelegenen Standorten besteht nachhaltig. Zudem wenn in unmittelbarer Nähe Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und der öffentliche Nahverkehr fußläufig zu erreichen ist.*

*Eine weitere Verwendbarkeit oder Umnutzung für die bestehenden Gebäude ist aus Gründen von baulichen Gegebenheiten und der Erschließungssituation bei einer gemischten Nutzung sehr negativ und würde sich zudem auf die Nachbarbebauung sehr ungünstig auswirken.*

*Die Bürgerinformation zum Planverfahren erfolgte aus Kostengründen nach der neuen Bekanntmachungsmethode. Diese ist ebenso gesetzeskonform wie die zweiwöchige Frist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Im weiteren Verfahren wird dem Bürger in einer Frist von 4 Wochen der „Auslegung“ erneut Möglichkeiten gegeben werden, Anregungen vorzubringen.*

## zu 2. - Landesbetrieb Straßenbau NRW

Das Plangebiet liegt an der K 2 - Mendener Straße und berührt somit nicht deren Belange. Es wurde hier auf die Straßenbauverwaltung hingewiesen.

*Der Anregung wird gefolgt und gemäß Schreiben Rhein-Sieg-Kreis entsprechend berücksichtigt.*

### **zu 3. - WVG Sankt Augustin**

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken

### **zu 4. - Forstamt Eitorf**

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken

### **zu 5. - Deutsche Telekom**

Gegen die Bauleitplanung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch auf gewisse Regularien, wie Flächenausweisung und Grunddienstbarkeiten bei nicht öffentlichen Verkehrsflächen hingewiesen.

*Die Anregungen werden entsprechend im Plan und textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Zudem wird der Investor in den Notarverträgen mit den zukünftigen Erwerbern die Leitungsrechte aufnehmen.*

### **zu 6. - Rhenag Siegburg**

Gegen das Planverfahren bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Hier wird auf bestehende Gasversorgungsleitungen im angrenzenden Bereich hingewiesen einschl. deren Schutz.

*Die Anregungen werden entsprechend berücksichtigt.  
Hier erfolgen Abstimmungen bei der Planung mit den Versorgern durch den Fachingenieur und Berücksichtigung bei evtl. Ausführungen.*

### **zu 7. - LVR Bonn**

Gegen das Planverfahren bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es soll jedoch ein Text für das Auftreten archäologischer Bodenfunde in den B-Plan, aufgrund bisher keiner systematischen Erfassung von Bodendenkmalern im Planbereich, aufgenommen werden. Der Text erfolgt mit Angabe von Anschrift und Telefon-Nummer der Bodendenkmalpflege.

*Die Anregungen werden berücksichtigt und in den B-Plan unter „Hinweise“ aufgenommen.*

### **zu 8. - Rhein-Sieg-Kreis (11.03.04)**

Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Bedenken. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B liegt. Die Maßgaben der Wasserschutz-Gebietsverordnung des Wahnbachtalsperren-Verbandes sind einzuhalten. Ge-

nehmung nach Schutzgebietsverordnung ist vor Baubeginn beim Rhein-Sieg-Kreis zu beantragen.

Befestigung von Zufahrten, Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigem Material sind in der Wasserschutzzone III B nicht zulässig. Eine breitflächige Versickerung in das Grundwasser für private Zufahrten, Stellplätze und Terrassen über die belebte Bodenzone, bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

*Die Anregungen werden entsprechend berücksichtigt. Die erforderlichen Genehmigungen werden im Zuge der Erschließungsanlage und Bauanträge beauftragt. Die Wasserdurchlässigkeit der befestigten Flächen im Plangebiet wird eingeschränkt und auf die Versickerung über belebte Bodenzone hingewiesen.*

#### **zu 9. - Rhein-Sieg-Kreis (12.03.04)**

Ergänzende Stellungnahme zum Schreiben vom 11.03. mit Hinweis auf Sichtverhältnisse von der Aus- und Einfahrt Planstraße auf die Kreisstraße Mendener Strasse. Weiterhin soll der Rad- und Gehweg Berücksichtigung finden.

*Dieser Anregung wird gefolgt und durch den Fach-Ingenieur -Ing.-Büro Stelter aus Siegburg- die Sichtdreiecke unter Berücksichtigung des Rad- und Gehweges ermittelt. Diese werden im B-Plan eingetragen.*

#### **zu 10. - RWE Dortmund**

Gegen das Planverfahren bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch ange-regt, obwohl die 110 KV Leitung Siegburg-Beuel außerhalb des Plangebietes liegt, diese in den B-Plan nachrichtlich einschl. des Schutzstreifens einzutragen. Hierzu wurden Plan-unterlagen zur Verfügung gestellt.

*Dieser Anregung wird entsprechend berücksichtigt und im Plan mit aufgenommen. Bei Baubeginn wird auf Wunsch RWE 14 Tage zuvor eine Benachrichtigung erfolgen.*

#### **zu 11. - Kath. Kirchengemeinde Mülldorf**

Gegen das Planverfahren bestehen keine Bedenken

#### **zu 12. - RSAG Siegburg**

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die Vorgaben der RSAG eingehalten werden.

*Die Vorgaben der RSAG wurden entsprechend berücksichtigt. Im B-Plan wurde ein Standort für Müllbehälter unmittelbar an der Kreisstraße in ausreichender Größe eingetragen. Ein Befahren der privaten Verkehrsfläche im Plangebiet für eine Entsorgung ist nicht geplant.*

**zu 13. - Amt für Agrarordnung Siegburg**

Es bestehen keine Bedenken

**zu 14. - Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf**

Es bestehen keine Bedenken

**zu 15. - Bezirksregierung Arnsberg - Bergbau und Energie In NRW**

Es bestehen keine Bedenken

**zu 16. - Bezirksregeierung Köln - Kampfmittelüberprüfung**

Eine Kampfmittelfreiheit konnte nicht bescheinigt werden, da nach Auswertung der Luftbilder Hinweise auf das Vorhandensein von Bomben-Blindgängern in diesem Bereich bestehen. Zur Überprüfung sollen Unterlagen zur Verfügung gestellt einschl. der Maßgabe Freiräumen der Gesamtfläche. Im Verfahren soll eine weitere Beteiligung zur Konkretisierung stattfinden.

*Den Anregungen wird entsprechend gefolgt und Unterlagen an die Bez.-Regierung Köln übersandt.*

*Es handelt sich hier jedoch um bestehende Gebäude einschl. befestigten Flächen der Zu- und Abfahrt und eine großflächige Hofbefestigung.*

*Das Freiräumen dieser Flächen bedarf einem Abriss, der jedoch erst nach Rechtskraft und vor Baubeginn der geplanten Maßnahme erfolgen kann. Hier wird in Abstimmung mit der Bez.-Regierung Köln im B-Plan unter „Hinweise“ die Kampfmittel und deren Behandlung textlich aufgenommen.*

**zu 17. - PLE doc, Essen**

Es bestehen gegen das Planverfahren grundsätzlich keine Bedenken. Flächen oder Leitungsführungen werden durch das Plangebiet nicht berührt.

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

Auf Grund der Eilbedürftigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (Realisierungspläne des Vorhabenträgers/beschränkte Anzahl der Sitzungstermine) ist davon auszugehen, das der Ratsbeschluss per Dringlichkeit gemäß § 60 Abs. 2 GO NW herbeigeführt werden muss.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

In Vertretung

Rainer Gleß

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.