

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FD 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 07.05.2015

Drucksache Nr.: **15/0137**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	02.06.2015	öffentlich / Vorberatung
Rat	17.06.2015	öffentlich / Entscheidung

Betreff

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 'An der Kleinbahn';
Beschluss über die im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss);
Beschluss über den Abschluss des Städtebaulichen Vertrags; 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, sämtliche Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 809 1. Änderung „An der Kleinbahn“ abgegeben wurden, entsprechend der in Anlage 6 formulierten Vorschläge der Verwaltung zu behandeln.
2. Der Rat stimmt dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 809 1. Änderung „An der Kleinbahn“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 11) zu.
3. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Bebauungsplan Nr. 809 1. Änderung „An der Kleinbahn“ einschließlich Begründung und örtlicher Bauvorschriften (Anlagen 1 bis 4) als Satzung.

Sachverhalt / Begründung:

1. Anlass

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 809 „An der Kleinbahn“, ist seit dem 31.01.2005 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan sollten die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Sankt Augustin-Birlinghoven geschaffen werden. Die Erschließung des Marktes und der Parkplatzflächen sollte ursprünglich über die Gewerbegebietszufahrt „Zur Kleinbahn“ erfolgen.

Die städtischen Bemühungen zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes am Standort in den vergangenen Jahren haben gezeigt, dass ein marktgerechter Betrieb nur über eine direkte Erschließung über die Pleistalstraße erfolgen kann.

Nach intensiven Verhandlungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau.NRW und mit Hilfe der Politik und der Landesregierung konnte mit der Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Birlinghoven die Möglichkeit einer direkten Zufahrt von der Pleistalstraße aus geschaffen werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erschließung des Sondergebietes über die Pleistalstraße wie auch eine Fuß- und Radverbindung zum Markt von der Straße „Am Steinmorgen“ aus geschaffen. Gleichzeitig konnte, der Bodenschutzklausel des BauGB Rechnung tragend, die Fläche für Zufahrten und Stellplätze gegenüber dem bestehenden Bebauungsplans zurückgenommen werden.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Die dem Bebauungsplan bereits zur Beschlussfassung über den Offenlageentwurf zugrunde liegende Gebäude- und Freiflächenplanung wurde nicht verändert. Mit der Bauleitplanung im Bereich „An der Kleinbahn“ werden folgende Ziele verfolgt:

- (Wieder-)herstellung der Nahversorgung im Ortsteil Birlinghoven durch die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes und einer Bäckerei/Café,
- Städtebauliche Einbindung des Standortes durch eine fußläufige Wege- und Radwegverbindung über die Straße „Am Steinmorgen“,
- Verkehrliche Anbindung und Erschließung des Grundstückes über die Pleistalstraße.

3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Marktes erfolgt über die Pleistalstraße L 143. Die dem Ausschuss vorgestellte Erschließungsvariante über die L 143 wurde mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW abgestimmt und diesem zur Genehmigung eingereicht. Auf Basis der Planung wird derzeit noch eine Verwaltungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb ausgehandelt. Die Verwaltungsvereinbarung regelt eine Herstellung der abgestimmten Anbindung des Marktes samt Linksabbiegespur und Fußgängerübergang in Verantwortung der Stadt Sankt Augustin. Die Vereinbarung regelt des Weiteren die Übergabe des hergestellten Bauwerks und die Ablösung des zukünftigen Unterhalts.

Für die fußläufige Anbindung des Nahversorgungsmarkts an das westlich angrenzende Wohngebiet wird die Wegführung des geplanten Fuß- und Radweges westlich am Markt vorbeigeführt und schließt südlich des Marktes im Bereich der geplanten Stellplatzanlage an.

4. Städtebaulicher Vertrag

Gemäß dem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger zum Bau des Nahversorgers, der in endverhandelter Fassung vorliegt, verpflichtet sich dieser zur Herstellung und Kostenübernahme der Erschließung (Anschluss L 143, Fuß- und Radweg, Entwässerung und Kanalanschluss). Darüber hinaus wurde eine Kostenregelung für notwendige ökologische Ausgleichsmaßnahmen vereinbart, die teils innerhalb, teils außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Stadt Sankt Augustin durchgeführt und monetär durch den Vorhabenträger abgegolten, unter anderem auf der Basis der Kostenberechnung des Landschaftspflegerischen Begleitplans, die dem Umweltbericht beigelegt ist (S. Anlagen 5 und 7) sowie der städtischen Kostenberechnung. Da nicht alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des abgegrenzten Plangebiets durchgeführt werden können, die als Ausgleich für die Eingriffe im Rahmen des Planvorhabens notwendig sind, erfolgt ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen auf einem Teilareal einer Fläche im Ortsteil Niederpleis (Gemarkung, Niederpleis, Flur 3, Flurstück 2333). Die Fläche, die sich im Besitz der Stadt Sankt Augustin befindet, wird entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplans entwickelt.

5. Wesentliche Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren

Die wesentlichen Anregungen und Kritikpunkte, die in Stellungnahmen während des Verfahrens vorgebracht wurden, werden im nachfolgenden kurz erläutert

5.1. Entwässerung und Versickerungsfähigkeit des Bodens

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch den Rhein-Sieg-Kreis die Stellungnahme abgegeben, das unbelastete Niederschlagswasser durch eine gedrosselte Einleitung in den Pleisbach über den namenlosen Bach im Osten des Plangebietes einzuleiten. Die Einleitungsmenge richtet sich nach dem vom Bund der Ingenieure für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Kulturbau (BWK) e.V herausgegebenen Merkblättern BWK-M-3 bzw. BWK-M-7. Das auf den Parkflächen anfallende Niederschlagswasser muss entsprechend vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden. Das stark belastete Niederschlagswasser der Zufahrten und Anlieferungsflächen ist neben dem häuslichen Schmutzwasser der Kanalisation zuzuführen.

Ein Einwand gegen die Einleitung des Niederschlagswassers des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland wurde u.a. mit dem Verschlechterungsverbot nach der WRRL und der Unvereinbarkeit mit dem BWK-M-3 begründet. Diese Einwände werden von der Stadtverwaltung nicht geteilt, unter anderem damit, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplans sich die überbaubaren Grundstücksflächen deutlich reduziert haben und somit ein Verschlechterungsverbot nicht in Betracht kommt. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt in das Gewässer II Ordnung eingeleitet wird. Die Auswirkung wird, nachzulesen im Umweltbericht, somit als vertretbar eingestuft.

5.2. Biotopschutz

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein-Erft, teilte mit, dass der angrenzende Wassergraben an das Plangebiet, welcher mit Bäumen und Sträuchern eingefasst ist, ein Biotop nach § 62 Landschaftsschutzgesetz darstelle und daher ein Mindestabstand von 35 m einzuhalten sei. Diese Annahme wurde durch die Stadtverwaltung verneint, mit dem Hinweis darauf, dass weder Graben noch Feldgehölze im Biotopkataster des LaNuV eingetragen und auch laut landschaftspflegerischen Begleitplan es sich nicht um ein geschütztes Biotop handle. Weitere Gründe für eine Abrückung des Baukörpers wurden aus planerischer Sicht auch mit Blick auf die westlich verbleibenden Flächen zum ökologischen Ausgleich verneint.

5.3. Straßenverkehr

Mit Landesbetrieb Straßen NRW wurde bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens nach einem Kompromiss für eine direkte Anbindung des Marktes von der Pleistalstraße aus verhandelt. Dieser hatte frühzeitig Bedenken gegen die Erschließung des Plangebiets von der Pleistalstraße aus geltend gemacht, insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit. Es wurde von Seiten der Stadt Sankt Augustin hierzu mehrfach Stellung genommen, unter anderem, dass eine Vermarktung des Gebietes unter der Voraussetzung einer rückwärtigen Erschließung nach zehnjähriger Bemühung nicht zum Erfolg geführt habe und somit nach Gesichtspunkten des ursprünglichen B-Plan 809 nicht möglich sei. Darüber hinaus wurde bereits mit der Erweiterung der Ortsdurchfahrt rechtlich die Möglichkeit einer Zufahrt von der Pleistalstraße aus geschaffen, die somit eine Zufahrt des Nahversorgers im Rahmen des B-Planverfahrens ermöglicht. Im Rahmen der Offenlage wurde von Seiten des Landesbetriebs noch einmal zur geplanten Zufahrt Stellung genommen und seine Bedenken für die Zufahrt aus Gründen der Verkehrssicherheit dargelegt. Diese wurde damit begründet, dass gemeinsam mit der Zufahrt „Zur Kleinbahn“ und der geplanten Einfahrt zwei nah beieinander liegende Linksabbiegespuren bestehen. Die Sicherheitsbedenken werden aus folgenden Gründen nicht geteilt:

- Das Unfallgeschehen ist in diesem Bereich bislang unauffällig.
- Für den betreffenden Bereich wurde eine Ortsdurchfahrt ausgewiesen. Demzufolge beträgt die angeordnete Geschwindigkeit 50 km/h. Der Verschwenk der Straße im Bereich der Zufahrt hält den Verkehr darüber hinaus ebenfalls zu einer Geschwindigkeitsreduzierung an.
- Die Sichtverhältnisse für die geplante Anbindung sind gut. Diese Stelle ist von allen Seiten gut einsehbar.
- Es wurde für die Linksabbieger eine separate Spur ausgewiesen. Gemessen am Verkehr wurde die Länge der Spur ausreichend bemessen um Rückstaus zu vermeiden.
- Die Ausfahrt wurde einspurig in alle Fahrrichtungen geplant, so dass das ausfahrende Fahrzeug jeweils in beide Fahrtrichtungen freie Sicht behält.

Mit der Straßenbaubehörde wird parallel zum B-Planverfahren eine Verwaltungsvereinbarung zum Bau bzw. zur Übernahme der Zufahrt durch den Landesbetrieb ver-

handelt. Unter anderem hat sich die Stadt Sankt Augustin in dieser bereit erklärt, im Falle eine Unfallhäufung mit Inbetriebnahme der Zufahrt auf eigene Kosten eine Lichtsignalanlage an dieser Stelle zu errichten.

Von Seiten des Rhein-Sieg-Kreis wurde als große Lösung die Einrichtung eines Kreisverkehrs angeregt. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist ein Kreisverkehr trotz positiver Effekte wenig sinnvoll, da u.a. hierdurch ein hoher Flächenbedarf sowie hohe Baukosten entstehen. Ebenfalls werden bei einem Kreisverkehr der Hauptstrom der Pleistalstraße und die ungleiche Verkehrsbedeutung der Einfahrt Nahversorger hierzu außer Acht gelassen.

5.4. Einzelhandel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von Seiten der Stadt Bonn und der Stadt Königswinter Bedenken gegen eine Inbetriebnahme des Nahversorgers am Standort geäußert, insbesondere mit Hinblick auf mögliche betriebsgefährdende Effekte gegenüber integrierten Versorgungslagen in Königswinter-Stieldorf und Bonn-Hoholz. Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurde durch die Stadt Sankt Augustin aufgezeigt, dass durch den Nahversorgungsmarkt, unabhängig vom zukünftigen Betreiberkonzept, keine betriebsgefährdende Wettbewerbseffekte gegenüber integrierten Versorgungslagen zu erwarten sind.

6. Redaktionelle Anpassungen des Entwurfs

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erhobene Anregungen insb. zum Bodendenkmal-schutz, zur Kampfmittelondierung sowie zum Schallschutz wurden nachrichtlich als Mitteilungen in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen. Die Begründung wurde überarbeitet und ergänzt. Die Anpassungen sind redaktioneller bzw. nachrichtlicher Natur und erfordern keine erneute Offenlage. Die Änderungen der textlichen Festsetzung wurden in Anlage 3 entsprechend rot markiert.

7. Baugenehmigung nach § 33 BauGB

Nach Beendigung der Offenlage bzw. der Beteiligung der Behörden und Träger offizielle Belange wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag zur vorzeitigen Baugenehmigung gem. § 33 BauGB gestellt. Der Antrag befindet sich derzeit zur Prüfung beim hierfür zuständigen FD 6/30 Bauaufsicht.

8. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, die eingegangenen Stellungnahmen wie in Anlage 6 dargestellt zu behandeln und den Bebauungsplan Nr. 809 1. Änderung „An der Kleinbahn“ einschließlich Begründung und örtlicher Bauvorschriften (Anlagen 1 bis 4) als Satzung zu beschließen.

9. Auswirkungen

Über den städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum zum Anschluss des Marktes an die Pleistalstraße, der Bau des Fuß- und Radweges wie auch die Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich vom Investor

finanziert werden. Für die Stadt Sankt Augustin entstehen zusätzliche Kosten für die Pflege und den Erhalt des zu errichtenden Fuß und Radweges, die derzeit, da es sich um eine noch zu erstellende Anlage handelt, noch nicht endgültig zu beziffern sind. Die exakten Kosten lassen sich derzeit noch nicht benennen, da es sich um eine neue Anlage handelt, für die in den ersten Jahren kaum Unterhaltungsaufwand besteht. Die Kosten werden im Etat für die Unterhaltung und den Erhalt der städtischen Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 809 1. Änderung „An der Kleinbahn“ wird dieser rechtskräftig.

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.