

Sitzungsvorlage

Datum: 13.07.2015

Drucksache Nr.: **15/0189**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Zentrumsausschuss	01.09.2015	öffentlich / Vorberatung
Rat	28.10.2015	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 117 'Rathausallee', Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, westlich der Rathausallee, östlich des Finanzamtes und des Rhein-Sieg-Gymnasiums; 1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; 2. Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden einschließlich der Stellungnahmen der Verwaltung hierzu zur Kenntnis genommen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den Bebauungsplanentwurf Nr.: 117 „Rathausallee“ für den Bereich der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, westlich der Rathausallee, östlich des Finanzamtes und des Rhein-Sieg-Gymnasiums einschließlich der Begründung, der Bestandsermittlung Gehölze, dem Fachbeitrag Artenschutz, dem Versickerungsgutachten und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Rathausallee“ wurde am 14.03.2012 vom Rat der Stadt Sankt Augustin gefasst. Der Zentrumsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.05.2015 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

In der Zeit vom 22.05.2015 bis einschließlich dem 12.06.2015 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 20.05.2015 bzw. Mail vom 21.05.2015. Im Verlauf der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen zum Vorhaben vorgebracht.

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten sich im frühzeitigen Beteiligungsverfahren:

1. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region West, Schreiben vom 22.05.2015
2. Bezirksregierung Köln Dezernat 33, Schreiben vom 22.05.2015
3. Landschaftsverband Rheinland, Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Mail vom 22.05.2015
4. Rhein-Sieg-Netz GmbH, Schreiben vom 26.05.2015
5. Amprion GmbH, Mail vom 26.05.2015
6. Thyssengas GmbH, Schreiben vom 27.05.2015
7. Unitymedia, Mail vom 28.05.2015
8. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis, Mail vom 01.06.2015
9. PLEdoc GmbH, Mail vom 03.06.2015
10. Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie), Schreiben vom 10.06.2015
11. Wasserversorgungs-GmbH Sankt Augustin, Schreiben vom 11.06.2015
12. Westnetz GmbH Spezialservice Strom, Schreiben vom 12.06.2015
13. Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft, Schreiben vom 12.06.2015
14. Stadtwerke Bonn, Mail vom 19.06.2015
15. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Mail vom 27.05.2015
16. Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 10.06.2015
17. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 08.06.2015
18. RSAG, Schreiben vom 08.06.2015
19. Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Schreiben vom 09.06.2015
20. Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 10.06.2015
21. Bundesstadt Bonn, Mail vom 15.06.2015

In den Schreiben 1- 14 wurden keine Anregungen bzw. Hinweise zur Planung geäußert.

15. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Der KBD weist darauf hin, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet bestehen. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann aber nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise zu Verhaltensmaßnahmen bei Kampfmittelfunden werden in den Plan aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

16. Schreiben der Landwirtschaftskammer NRW

Die Landwirtschaftskammer NRW äußert keine Bedenken zur Planung und geht aber davon aus, dass keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Durch die Planung werden keine Ausgleichsmaßnahmen ausgelöst. Ersatzpflanzungen von Bäumen, auf Grund von Eingriffen in die vorhandene Böschung, werden auf dem Vorhabengrundstück durchgeführt.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

17. Schreiben des Rhein- Sieg-Kreises

Zum Thema Abfallwirtschaft weist der Rhein-Sieg-Kreis darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone IIIB befindet und der Einbau von Recyclingbaustoffen daher, nach wasserrechtlicher Erlaubnis, nur unter versiegelten Flächen zulässig ist.

Das anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege sind vor Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen.

Zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung weist die Behörde darauf hin, dass das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Nachweis ist von der Kommune zu führen und im weiteren Bauleitplanverfahren bzw. vor Satzungsbeschluss mit dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen. Für Versickerungsanlagen bzw. die Einleitung in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis zu beantragen.

Zum Thema erneuerbare Energien wird angeregt die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien im Baugebiet zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise zum Umgang mit Recyclingbaustoffen innerhalb der Wasserschutzzone IIIB werden in den Plan aufgenommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Versickerungsgutachten erstellt. Eine Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis hierzu erfolgt im weiteren Verfahren. Das Thema erneuerbare Energien wird in dem mit dem Investor zu vereinbarenden Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

18. Schreiben der RSAG

Die RSAG weist auf die Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen hin, die der BGI 5104 und RAS 06 zu entnehmen sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Sicherheitstechnischen Anforderungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Ein Hinweis auf die BGI 5104 und RAS 06 erfolgt auf der Planzeichnung.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

19. Schreiben des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Die Behörde weist auf die Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude des Finanzamtes Sankt Augustin hin und die damit ebenfalls verbundene Tiefgarageninstandsetzung. Die Sanierungsmaßnahmen sind für den Zeitraum 01/2017 bis 01/2019 geplant. Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Anschlusspunkte Rampe und Brücke (barrierefreier Übergang zur Ebene des Finanzamtes) bedarf es einer frühzeitigen Abstimmung und Koordination.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise der Behörde berühren nicht das Bebauungsplanverfahren, sind aber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Pflegeheimes zwischen den beiden Bauherren abzustimmen. Die im Zuge der Sanierung des Finanzamtsgebäudes beabsichtigte temporäre Schließung des öffentlichen Weges ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Die fußläufige Anbindung der geplanten Projekte innerhalb des Bebauungsplanes 117 zum Zentrum-West kann, unabhängig von der Wegeführung über der Tiefgarage des Finanzamtes, auf dem Vorhabengrundstück erfolgen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

20. Schreiben des Geologischen Dienstes NRW

Der Geologische Dienst weist darauf hin, dass das Plangebiet der Erdbebenzone 1/T zugeordnet ist und die DIN 4149:2005 im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen ist. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise zur Anwendung der DIN 4149:2005, zur Erdbebenzone sowie der erforderlichen Baugrunduntersuchungen vor Beginn von Baumaßnahmen werden in den Plan aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

21. Mail der Stadt Bonn

Die Stadt Bonn begrüßt die Bemühungen der Stadt Sankt Augustin, die Einzelhandelsnutzungen in unmittelbarem Umfeld des HUMA-Centers einzuschränken, auch wenn diese Flächen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt liegen. Dennoch wird seitens der Stadt Bonn kritisch angemerkt, dass dieses Bemühen im Zusammenhang mit dem Planentwurf deutlich hinter den Erwartungen (kompletter Ausschluss des Einzelhandels) der Nachbargemeinde zurückbleibt.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Sankt Augustin. Mit dem Ausschluss von großflächigem Einzelhandel durch die Festsetzung eines Mischgebietes sowie Beschränkung dieser Nutzung auf die Erdgeschosebene wird den

Bedenken der Stadt Bonn Rechnung getragen. Darüber hinaus wurde die Festsetzung zur Einzelhandelsnutzung konkretisiert. So werden die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung, Sportartikel und Schuhe im Plangebiet ausgeschlossen, da hierfür ausreichende Flächen im Nachbarbebauungsplan 107 „Zentrum“ vorgesehen sind. Die Grundstücke werden städtischerseits an einen Investor veräußert, der, wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, ein Pflegeheim und eine barrierefreie, altengerechte Wohnanlage mit typischen Dienstleistungsnutzungen auf Erdgeschossesebene, realisieren möchte. In einem noch zu vereinbarenden Städtebaulichen Vertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken werden laut Stellungnahme der Verwaltung in Teilen berücksichtigt.

Entsprechend dem vorangegangenen Bericht der Verwaltung wurden die geäußerten Anregungen und Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen oder nicht berücksichtigt. Die Verwaltung schlägt vor, die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr.: 117 „Rathausallee“ gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a Abs.2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

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.