

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 13.07.2015

Drucksache Nr.: **15/0190**

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 113, 3. Änderung, Teil A 'Haus Heidefeld', Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, südlich der Granthamallee, westlich der Rathausallee, nördlich des Rhein-Sieg-Gymnasiums und östlich der Studentenwohnungen;

- 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 frühzeitigen 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.: 113, 3. Änderung, Teil A „Haus Heidefeld“ für den Bereich der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, südlich der Granthamallee, westlich der Rathausallee, nördlich des Rhein-Sieg-Gymnasiums und östlich der Studentenwohnungen einschließlich der Begründung, des Artenschutzberichtes (Stufe 1), des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der Vorprüfung des Einzelfalles sowie das 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:

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. mit Mail vom 21.05.2015.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde lediglich von einem Bürger eine Anregung zur Planung geäußert.

Anregung eines Bürgers

Der Bürger bittet darum im Plan sicherzustellen, dass die vorhandenen Außenstellplätze des ehemaligen Postgebäudes auch zukünftig über eine ausreichend dimensionierte Zufahrt erschlossen werden können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Erschließung der Stellplätze des ehemaligen Postgebäudes ist über ein Fahrrecht auf den Parzellen 7055 und 7056 zu Gunsten der Bebauung/Nutzung auf der Parzelle 5700 vorgesehen. Durch die Planung eines Kreisverkehrs im Bereich der Rathausallee kann das Fahrrecht nicht mehr geradlinig eingeräumt werden, sondern muss im Norden der Parzelle 7055 nach Westen verschoben werden.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden äußerten sich folgende Träger öffentlicher Belange zum Verfahren:

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

19. Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 10.06.2015
20. Energie-Rhein-Sieg GmbH, Mail vom 25.06.2015
21. Stadt Bonn, Mail vom 15.06.2015

In den Schreiben 1 bis 13 wurden keine Anregungen bzw. Hinweise zur Planung geäußert.

14. Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Der KBD weist in seinem Schreiben auf eine alte Stellungnahme aus 2012 hin. Aufgrund der damaligen Auswertung ergaben sich Verdachtspunkte, die zwischenzeitlich untersucht worden sind. Aus dem Abschlussbericht des KBD vom 20.02.2013 hierzu geht hervor, dass insgesamt 2 Kampfmittel geborgen werden konnten. Der KBD weist dennoch darauf hin, dass eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit des Geländes nicht gegeben werden kann. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuüben. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD zu benachrichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein Hinweis zu Verhaltensmaßnahmen bei Kampfmittelfunden wird in dem Plan aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

15. Schreiben des Geologischen Dienst NRW

Der geologische Dienst weist darauf hin, dass das Plangebiet der Erdbebenzone 1 in der geologischen Untergrundklasse T zugeordnet ist und bei der Planung und Bemessung von Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis zur Erdbebenzone und die entsprechend anzuwendende DIN-Norm werden in den Plan aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

16. 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 ortsnah 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 Oberflä-

chengewässer 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. 1995 wurde durch Gutachten der ECO Umweltmanagement GmbH Köln der Nachweis erbracht, dass Bereiche des Plangebiets für eine Versickerung geeignet sind. Aufgrund unterschiedlich ausgeprägter geologischer Bodenstrukturen kann es in Teilbereichen möglich sein, dass eine Versickerung wegen ungünstiger Durchlässigkeitsbeiwerte nicht realisierbar ist. Daher ist bei Bauantragstellung ein ergänzender Nachweis zu führen und mit dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Plan aufgenommen.

Die Hinweise zum Thema erneuerbare Energien werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Für das Plangebiet besteht eine Fernwärmeversorgungsatzung aus dem Jahr 2000 mit Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang für Grundstückseigentümer, die im Geltungsbereich der Satzung einen Bauantrag stellen. Die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme erfolgt über ein Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

17. 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 RASt 06 zu entnehmen sind.

Stellungnahme der Verwaltung

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

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

18. Schreiben der PLEdoc GmbH

Die PLEdoc bestätigt die in der Planzeichnung dargestellte Lage der Ferngasleitung Nr. 3/5. Sofern der beidseitige Schutzstreifen der Ferngasleitung jederzeit zugänglich und einsehbar ist und keinerlei Einschränkungen und Behinderungen vorliegen, die eine Überwachung, Wartung, Reparatur etc. erschweren könnte, bestehen aus Sicht der PLEdoc keine Bedenken. Darüber hinaus bittet die PLEdoc darum den Bebauungsplan um die Versorgungsanlage Anschluss Übergabe Station Gymnasium Sankt Augustin Nr. 3/5/6 zu ergänzen und in der Begründung aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie aus der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan hervorgeht, verläuft die Leitung überwiegend innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Flächen. In den Bereichen, die als Baugebiete (Mischgebiete bzw. öffentl. Grünfläche) festgelegt sind, erfolgt die Sicherung der Leitung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Darüber hinaus wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche aufgrund zweier Leitungsrechte lediglich eine extensive Wiesenfläche festgesetzt. Die Versorgungsanlage Anschluss Übergabe Sta-

tion Gymnasium befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und kann daher nicht dort aufgenommen werden. Da die Kartengrundlage jedoch größer ist als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, kann die Leitung jedoch ohne planungsrechtliche Festsetzung in diese Kartengrundlage aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

19. Schreiben Landwirtschaftskammer NRW

Die Behörde äußert keine Bedenken zur Planung und geht davon aus, dass durch die Planung keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes löst keine weiteren Eingriffe und daraus folgende weitere Ausgleichsmaßnahmen aus. Mit der Bearbeitung der bereits bestehenden Bebauungspläne Nr. 113, 1. Änderung und 113, 2. Änderung wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben und westlich der Hochschule umgesetzt. Lediglich in einem Teilbereich südlich der bereits bestehenden 1. Hochschulerweiterung entfällt eine Fläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Dieser erforderliche Ausgleich erfolgt auf der als Sondergebiet Hochschule festgelegten Fläche. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

20. Mail der Energie-Rhein-Sieg GmbH

Die Energie-Rhein-Sieg GmbH bittet darum im Bebauungsplan auf die Fernwärmeversorgungssatzung hinzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis auf die Fernwärmeversorgungssatzung der Stadt Sankt Augustin für die Geltungsbereiche der Bebauungsplangebiete 113 und 114 wird in die Begründung zum Bebauungsplan und als Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird 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 ist in ein Sondergebiet und 4 unterschiedlich große Mischgebiete unterteilt. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschulgebiet“ werden lediglich kleinere Läden/Shops für den typischen Bedarf einer Hochschule ausnahmsweise ermöglicht. In den Mischgebieten 3 und 4 sind Einzelhandelsnutzungen gänzlich ausgeschlossen. Lediglich in den Mischgebieten 1 und 2 kann nicht großflächiger Einzelhandel auf Erdgeschossenebene angesiedelt werden. Mit dieser Festsetzung wird den Empfehlungen aus dem Masterplan Urbane Mitte Rechnung getragen, der für die Bereiche entlang der Rathausallee und der Granthamallee kleinflächigen Einzelhandel auf Erdgeschossenebene empfiehlt. 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. Mit dieser Reduzierung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet werden den Bedenken der Nachbarkommune in ausreichendem Maße Rechnung getragen zumal sich die Bereiche des MI 1 und MI 2 im zentralen Versorgungsbereich der Stadt befinden.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen und 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. 113, 3. Änderung, Teil A „Haus Heidefeld“ 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.