

Sitzungsvorlage

Datum: 14.09.2005
Drucksache Nr.: **05/0278**
öffentlich

Beratungsfolge: Rat

Sitzungstermin: 28.09.2005

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 517 „Bonner Straße/Hennefer Str.“, Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 5, Flurstücke 2350, 3361, 5180 und 5181 zwischen der Bonner Straße und der Hennefer Straße;

1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an dem Bebauungsplanverfahren sowie den Verfahrensvorschlag der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.“
2. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den vorliegenden Entwurf sowie die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 517 „Bonner Straße/Hennefer Straße“ für das Gebiet der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 5, Flurstücke 2350, 3361, 5180 und 5181 zwischen der Bonner Straße und der Hennefer Straße gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 in Verbindung mit § 233 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

Die genauen Grenzen sind dem Geltungsbereichsplan vom 22.01.2001 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Bebauungsplanverfahren Nr. 517 erfolgte in der Zeit vom 04.12.2003 bis zum 17.12.2003. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in die Entwurfsplanung miteinbezogen und mit dem Schreiben vom 28.11.2003 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nachfolgend aufgeführte Schreiben zum Verfahren eingegangen:

1. Herr Achim Baumgartner, Sankt Augustin (Schreiben vom 16.12.2003)
2. Herr Siegbert Muss, Windhagen (mündlich zu Protokoll gegeben am 23.3.2003)
3. Wahnbachtalsperrenverband Siegburg (Schreiben vom 5.12.2003)
4. Deutsche Telekom AG, Bochum (Schreiben vom 8.12.2003)
5. PLEdoc GmbH, Essen (Schreiben vom 8.12.2003)
6. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft, Siegburg (Schreiben vom 9.12.2003)
7. Wasserversorgungsgesellschaft mbH, Sankt Augustin (Schreiben vom 12.12.2003)
8. RWE Rhein-Ruhr, Siegburg (Schreiben vom 17.12.2003)
9. Bezirksregierung Köln (Schreiben vom 19.12.2003)
10. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege (Schreiben vom 22.12.2003)
11. Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg (Schreiben vom 6.1.2004)
12. Staatliches Umweltamt, Köln (Schreiben vom 7.1.2004)
13. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Bonn (Schreiben vom 19.3.2004)
14. Wasserbeschaffungsverband Thomasberg (Schreiben vom 2.12.2003)
15. Staatliches Forstamt Eitorf (Schreiben vom 3.12.2003)
16. Rhenag, Siegburg (Schreiben vom 9.12.2003)
17. Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf (Schreiben vom 9.12.2003)
18. Amt für Agrarordnung, Siegburg (Schreiben vom 12.12.2003)
19. Katholische Kirchengemeinde Mülldorf (Schreiben vom 19.12.2003)
20. Stadtwerke Bonn GmbH (Schreiben vom 23.12.2003)
21. Bezirksregierung Arnsberg (Schreiben vom 5.1.2004)

In den Schreiben 14 bis 21 wurden keine Anregungen geäußert.

Zu 1.: Schreiben von Herrn Achim Baumgartner

Der Verfasser ist der Meinung, dass sich der vorgestellte Entwurf nicht dazu eignet, die städtebauliche Situation zu verbessern. So könne die gewünschte Torwirkung nicht eintreten, wenn jede Kreuzungsecke anders gestaltet würde. Des Weiteren wird in der Planung der Wunsch gesehen, schnell und überdeutlich urbanisieren zu wollen.

Es wird ein Gefährdungspotential für Fußgänger und Radfahrer in der Tatsache gesehen, dass der neue Baukörper partiell bis an die Grundstücksgrenze herangeführt wird (Sichtverhältnisse/Hauseingänge). Zudem werden Aussagen hinsichtlich der Optik/Positionierung der Müllbehälter und Fahrradständer angeregt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Standort auch für Altenwohnen/Studentenwohnen etc. eignet. In diesem Zusammenhang werden Anregungen hinsichtlich der Gebäudeplanung (Veränderbare Wohnungsgrundrisse etc.) gemacht.

Außerdem wird die Bekanntmachungspraxis der Stadt Sankt Augustin wird als nicht verfassungskonform eingestuft.

Es steht außer Frage, dass es alternative Mittel zur Gestaltung des Eckbereiches gibt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Schnittpunkt der Bonner und der Hennefer Straße um das größte Kreuzungsbauwerk innerhalb des bebauten Stadtgebietes handelt. Neben einer gewissen Bedeutung im Zusammenhang mit der Entstehung der Stadt Sankt Augustin, stellt diese heute gewissermaßen das Tor zum Stadtzentrum dar. Der Kreuzungspunkt hat damit auch die städtebauliche Bedeutung eines „Merkzeichens“. Um dieser Situation mittelfristig gerecht zu werden, sollten alle vier Quadranten der Kreuzung eine gewisse bauliche Dominanz aufweisen. Die gleichförmige Gestaltung der Eckbereiche – welche de facto nicht mehr zu erreichen ist – wäre dagegen eine Überstrapazierung der Tor-Metapher.

Nach Auffassung der Verwaltung ist jedoch auch, die im Rahmen der Anregung gewünschten Bebauung, welche das Volumen und die Höhe der angrenzenden (Einfamilienhaus-)Bebauung aufweist, nicht in der Lage der städtebaulichen Situation gerecht zu werden. Der seitens der Verwaltung vorgelegte städtebauliche Entwurf vermittelt dagegen zwischen der vorhandenen Bebauung und der befürchteten „überdeutlichen Urbanisierung“, weil er lediglich im direkten Eckbereich eine punktuelle III-Geschossigkeit zulässt. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass die übrigen Eckbebauungen diese Höhe bereits großflächig erreichen bzw. überschreiten.

Die Anregung hinsichtlich der Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer wird dahingehend aufgenommen, dass innerhalb des späteren Rechtsplanes eine zusätzliche Baugrenze für den Erdgeschossbereich festgesetzt wird. Hierdurch wird im Rahmen der Ausführung eine Arkadenlösung ermöglicht, welche den Konfliktbereich deutlich entzerrt und darüber hinaus zu einer verbesserten Aufenthaltsqualität führen wird. Dagegen werden Festsetzungen bezüglich der Optik/Positionierung der Müllbehälter und Fahrradstände abgelehnt, da dies zu einer Überreglementierung des B-Planes führt. Eine Lösung dieser Problematik sollte sinnvoller Weise im Zusammenhang mit der späteren Hochbauplanung erfolgen, da erst dann z. B. die konkrete Lage der Hauseingänge bestimmbar ist.

Gleiches gilt für Festsetzungen, welche veränderbare Wohnungsgrundrisse bzw. eine Festlegung auf die zukünftigen Wohnungsnutzer ermöglichen sollen. Grundsätzlich wird jedoch die Auffassung geteilt, dass sich der Standort für Altenwohnen/Studentenwohnen eignet.

Die seitens der Stadt Sankt Augustin angewendete Praxis der öffentlichen Bekanntmachungen entspricht in vollem Umfang den gesetzlichen Vorgaben. Außerdem geht die hier angewendete Praxis sogar über die Mindestforderungen der zitierten Bekanntmachungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen hinaus. Die Meinung, dass diese nicht verfassungskonform sei, kann zwar vertreten nicht aber belegt werden.

Zu 2.: Anregung von Herrn Siegbert Muss

Der Eigentümer des zentralen Eckgrundstücks (ehemalige Tankstelle) hält die Planung grundsätzlich für vernünftig und angemessen, obwohl er für sich selbst eine mittelfristige Umsetzung der Planungsvorstellungen ausschließt. Ebenso besteht seinerseits derzeit kein Interesse das Grundstück zu veräußern.

Darüber hinaus wird die Anregung vorgebracht, für den gesamten Bereich eine durchgehende III-Geschossigkeit zu ermöglichen.

Die angeregte Höhenentwicklung des zukünftigen Baukörpers würde einen zu starken Bruch zu der angrenzenden Bebauung mit sich bringen. Die Folge wäre eine mangelnde städtebauliche Einbindung. Daher hält die Verwaltung an ihrer Auffassung fest, dass eine punktuelle (turmartige) Überhöhung der vorhandenen Bebauung den tragfähigsten Kompromiss zwischen den aufgeführten Zielen des B-Planes und einer Berücksichtigung des städtebaulichen Bestandes darstellt. Im Übrigen wird die Anregung von Herrn Muss zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Schreiben des Wahnachtalsperrenverbandes

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B befindet und dass somit die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten sind. Gleichzeitig sind die entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen bei Baumaßnahmen zu beachten.

Die hierzu notwendigen Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 4.: Schreiben der Deutschen Telekom AG

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes Telekommunikationsanlagen befinden, die im Rahmen der Baumaßnahme entsprechend zu schützen sind. In Verbindung damit werden die notwendigen Schutzvorkehrungen sowie die aus Sicht des Leitungsträgers erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Unterhaltung durch die Telekom angesprochen.

Die Forderungen werden sofern sie im öffentlich-rechtlichen Sinne regelbar sind als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 5.: Schreiben der PLEdoc GmbH

Bitte um Benachrichtigung für den Fall, dass sich der Geltungsbereich verändert oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen wesentlich überschreitet.

Wird durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan berücksichtigt.

Zu 6.: Schreiben der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH

Hinweis bezüglich der notwendigen Dimensionierung von Erschließungsanlagen für den Fall, dass die Abfallentsorgung nicht von den angrenzenden, vorhandenen Straßen erfolgen soll.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wäre die Integration einer Binnenerschließung für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung extrem aufwendig. Da es sich bei der überbaubaren Fläche um eine straßenparallele Bebauung handelt, soll die Entsorgung daher direkt über die Bonner bzw. die Hennefer Straße erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hierbei letztendlich um ein Gebäude von überschaubarem Umfang handelt, wird die Fixierung von Müllbehälterstandorten im Bebauungsplan für nicht notwendig gehalten. Diese würde vielmehr zu einer Überreglementierung des Bebauungsplans führen. Seitens der Verwaltung wird es daher für sinnvoller und praxisgerechter gehalten, diese Thematik im Rahmen der konkreten Hochbauplanung, d.h. auf der Bauantragsebene zu lösen.

Zu 7.: Schreiben der Wasserversorgungsgesellschaft mbH

Hinweis darauf, dass sich innerhalb der zukünftigen Bauflächen Wasserversorgungsleitungen befinden (insbesondere für Haus Hennefer Straße 4 a), welche im Zuge der Umsetzung der Planung in eine geeignete Trasse verlegt werden müssen.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zu 8.: Schreiben der RWE Rhein-Ruhr

Es wird auf die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen und die Trafostation der RWE hingewiesen. Es wird um Übernahme der Anlagen in Form einer Versorgungsfläche (Trafostation) und eines Schutzstreifens inklusive Leitungsrechts (Trassen) gebeten.

Nach Rücksprache mit dem Versorgungsträger werden die Anlagen wunschgemäß in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus wird dem zukünftigen Bauherren/Investor die Möglichkeit eingeräumt – in enger Abstimmung mit der RWE – alternative Trassenführungen/Standorte für die Einrichtungen festzulegen. Der Hintergrund für diese Lösung ist die Tatsache, dass sich sinnvolle / wirtschaftliche Alternativtrassen und Standorte erst im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens und der damit verbundenen individuellen Hochbauplanung bestimmen lassen.

Zu 9.: Schreiben der Bezirksregierung Köln

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.

In dem Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zu 10.: Schreiben des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenpfunde die Fundstelle unverändert zu erhalten ist, die Arbeiten einzustellen und die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren ist.

In dem Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zu 11.: Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises

Es wird auf das Vorhandensein zweier Altlastflächen hingewiesen. Da dem Rhein-Sieg-Kreis keine umweltgeologischen Informationen hierzu vorliegen, muss aufgrund der geplanten sensibleren Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) der Nachweis geführt werden, dass eine Wohnnutzung gefahrlos möglich ist. Hierzu wird die Durchführung einer orientierenden Untersuchung erforderlich. Bestätigt sich der Bodenbelastungsverdacht nicht, so kann das Planverfahren unbeeinflusst weitergeführt werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B befindet, woraus sich das für die Errichtung von Straßen, Wegen usw. Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung ergibt. Die Befestigung von Pkw-befahrenen Flächen mit wasserdurchlässigem Material ist hier unzulässig.

Im Übrigen werden Aussagen hinsichtlich der Art der Niederschlagswasserbeseitigung erwartet.

Die geforderte Orientierende Untersuchung zur Beurteilung einer möglichen Bodenverunreinigung ist zwischenzeitlich durchgeführt worden. Das Gutachten belegt, dass sich der Altlastenverdacht für die derzeit unbebauten Flächen nicht bestätigt hat. Des Weiteren lässt das Ergebnis der Untersuchung den Schluss (Prognose) zu, dass von den nicht beleuchteten Flächen unterhalb der Gebäude keine Belastung zu erwarten ist, welche der geplanten Nutzung zuwiderlaufen würde.

In Bezug auf die angesprochene Wasserschutzzonenproblematik und die Niederschlagswasserbeseitigung sind die gewünschten Aussagen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zu 12.: Schreiben des Staatlichen Umweltamtes Köln

Es werden Aussagen hinsichtlich der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erwartet.

Die entsprechenden Aussagen sind bereits in den Bebauungsplan eingeflossen.

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

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

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.