

Sitzungsvorlage

Datum: 02.06.2004
Drucksache Nr.: **04/0224**
öffentlich

Beratungsfolge:	Planungs- und Verkehrsaus- schuss Rat	Sitzungstermin: 06.07.2004 14.07.2004
------------------------	---	--

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 809 „An der Kleinbahn“ Gemarkung Birlinghoven, Flur 10 zwischen der Pleistalstraße, dem heutigen Ortsrand und der Gewerbegebietszufahrt „Zur Kleinbahn“;

1. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen
2. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 809 vorgebrachten Anregungen nach eingehender Prüfung entsprechend den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Punkten in der Planung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.“
2. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den Bebauungsplan Nr. 809 „An der Kleinbahn“ für den Bereich Sankt Augustin, Gemarkung Birlinghoven, Flur 10, zwischen der Pleistalstraße, dem heutigen Ortsrand und der Gewerbegebietszufahrt „Zur Kleinbahn“ aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen sowie des § 10 Baugesetzbuch einschließlich der aufgrund des § 86 Abs. 4 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in den Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung hierzu.“

Rechtsgrundlagen – in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung:

- Gemeindeordnung (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 09.01.2002 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Erläuterungen der Verwaltung

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 24.03.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 809 „An der Kleinbahn“ einschl. der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist am 24.04.2004 öffentlich bekannt gemacht worden, sie erfolgte im Rathaus der Stadt Sankt Augustin in der Zeit vom 21.04. bis 25.05.2004 (einschl.). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.04.2004 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf innerhalb eines Monats gebeten.

Von folgenden Bürgern und Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 abs. 2 BauGB Anregungen vorgebracht worden. Zu den einzelnen Anregungen wird im anschließenden Bericht Stellung genommen.

1. Achim Baugartner, Sankt Augustin/Bund für Umwelt- und Naturschutz
2. Bezirksregierung Köln
3. Rhein-Sieg-Kreis
4. Forstamt Eitorf/Untere Forstbehörde
5. Wahnachtalsperrenverband
6. Amt für Agrarordnung Siegburg
7. RWE, Dortmund
8. Rhenag, Siegburg

In den Schreiben 4 bis 8 wurden keine Anregungen geäußert.

Zu 1. Schreiben von Achim Baugartner, Sankt Augustin/Bund für Umwelt- und Naturschutz

- Möglicher Verstoß gegen die Europäische Wasserrahmenrichtlinie und die Vorschriften zum Hochwasserschutz

Ein Verstoß gegen die Europäische Wasserrahmenrichtlinie liegt nicht vor, da diese auf der nationalen Ebene noch keine Umsetzung erfahren hat und somit auch noch nicht anwendbar ist. Vielmehr befindet sich das Verfahren zur Abgleichung mit dem Landeswasserrecht derzeit in einer Bestandserfassungsphase. Das heißt, dass konkrete Maßnahmen zur Umsetzung der Europäischen Richtlinie gerade erst diskutiert werden und noch keinesfalls beschlossen sind. Daher sind Rückschlüsse auf mögliche Verstöße zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Von der Sache her, wurde nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde - welche die Maßnahme in vollem Umfang mitträgt – erläutert, dass die hier vorhandene Größenordnung der versiegelten Fläche zu keiner Verschärfung der Hochwassergefahr führt. Im Übrigen entspricht die Umsetzung der Maßnahme auf Grund der nicht vorhandenen Sickerfähigkeit des Untergrundes (s. hydrologisches Bodengutachten) der Anwendung des § 51 a des Landeswassergesetz. Da sich der Geltungsbereich außerhalb des Überschwemmungsgebietes befindet, kann auch diesbezüglich kein Widerspruch zu den Vorschriften des Hochwasserschutzes erkannt werden.

- Möglicher Verstoß gegen die Verpflichtung des Bundesnaturschutzgesetzes zum Biotopverbund und die Landschaftsschutzgebietsverordnung (LP 7)

Der scheinbare Widerspruch zur Landschaftsschutzgebietsverordnung resultiert aus der Tatsache, dass sich das Plangebiet im Bereich des Landschaftsschutzgebietes befindet. Hierzu wurden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits frühzeitige Gespräche mit der Unteren Landschaftsbehörde aufgenommen. Dabei wurde seitens des Rhein-Sieg-Kreises eine Rücknahme des Landschaftsschutzes gemäß § 29 Landschaftsschutzgesetz NW für den Fall in Aussicht gestellt, dass bestimmte Bedingungen (u. a. eine erhebliche Reduzierung der Bebaubarkeit) erfüllt werden. Da diese Forderungen nunmehr erfüllt sind und der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat, treten die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, sobald der B-Plan seine Rechtsverbindlichkeit erreicht hat.

Es ist grundsätzlich richtig, dass der angesprochene Korridor in seiner Breite reduziert wird, wenn auch die 50 % Angabe von hier aus nicht nachvollzogen werden kann. Des Weiteren muss die Frage gestellt werden, ob die Überplanung der zur Rede stehenden Fläche auf Grund ihrer ökologischen Wertigkeit (Fett-Grünland) und der Insellage (Eingrenzung durch Verkehrsstraßen/Siedlungsflächen) tatsächlich eine bedeutsame Funktion im Hinblick auf den Biotopverbund hat. Außerdem darf in diesem Zusammenhang auch die Aufwertung einzelner Teilfläche in Folge der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht unberücksichtigt bleiben.

Hinsichtlich der angesprochenen FFH-Richtlinie wird darauf hingewiesen, dass das nächstgelegene Schutzgebiet 2 km entfernt ist. Unter Bezugnahme der Verwaltungsvorschrift zur FFH-Richtlinie vom 26.4.2000 wird deutlich, dass eine solche Entfernung nicht zum Anlass genommen werden kann, um ein Vorhaben in der hier vorliegenden Größenordnung in Frage zu stellen.

Abschließend muss festgestellt werden, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine essentielle Bedeutung für die genannten Tierarten haben kann, da der Bereich ansonsten bereits selbst als FFH-Gebiet unter Schutz gestellt worden wäre.

- Infragestellung der Zielformulierung und der entsprechenden Wirkung des B-Planes

Es ist zutreffend, dass mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes selbst noch nicht direkt die Zielsetzung (Wiederherstellung der Nahversorgung) erreicht werden kann. Der B-Plan kann jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür schaffen und darüber hinaus den Anstoß für eine entsprechende Initiative eines Betreibers geben. Die Erfahrungen aus anderen Ortsteilen/Kommunen zeigen, dass potentielle Betreiber häufig bereit sind, die Kosten, Zeitverluste und Risiken von Bebauungsplanverfahren

sowie aufwendige Erschließungsmaßnahmen auf sich zu nehmen. In diesen Fällen handelt es sich zugegebener Weise um (in wirtschaftlicher Hinsicht) erstklassige Standorte. Wenn die Stadt jedoch hier die entsprechende Vorarbeit bereits selbst leistet, kann es gelingen einen (in wirtschaftlicher Hinsicht) zweitklassigen Standort entsprechend aufzuwerten. Und dieser Beitrag kann sehr wohl mit Hilfe der Bauleitplanung geleistet werden. Eine Garantie stellt dies freilich nicht dar.

Die Beantwortung der Frage, ob die hier vorhandene Kaufkraft ausreicht, um als wirtschaftliche Grundlage eines Einzelhandelsbetriebes (Nahversorgung) zu dienen, sollte dem Betreiber selbst überlassen werden. Auch wird die unterstellte Kontraproduktivität nicht gesehen, da die beschriebenen Minimallösungen (Kleinläden) in der Regel Familienbetriebe darstellen. Diese scheuen meist die risikoträchtige Aufnahme von Bankkrediten und gleichen dieses Manko durch Familienhilfe/Eigenleistung aus. Im Übrigen ist es fraglich ob Bankhäuser im Zusammenhang mit dem Kredit für eine Kühltheke etwa, den Aufwand einer solchen Recherche überhaupt betreiben würden. Somit ist dieser durchaus denkbaren Alternative keineswegs der Boden entzogen.

- Mögliche Zerstörung des Ortsrandes

Der Vorwurf der Ortsrandzerstörung ist nicht zutreffend, da diesem durch den Neubau der Gewerbegebietszufahrt (Dambroicher Weg) bereits die Wirkung bzw. die Funktion entzogen worden ist. Auch wird in der heutigen Ausbildung des Übergangs zwischen den Privatgärten und der entsprechenden Grünlandfläche keine besondere gestalterische, ortsbildprägende oder gar ökologische Qualität gesehen. Daher wird nach wie vor die Einschätzung vertreten, dass die zukünftige Ausbildung, welche neben dem Baukörper selbst, auch eine starke Durchgrünung des inneren Bereiches mit sich bringen wird, tatsächlich eine optische Aufwertung darstellt.

- Bekanntmachungspraxis der Stadt Sankt Augustin

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 NW hinaus. Die Meinung, dass diese nicht verfassungskonform sei, kann zwar vertreten werden, nicht aber belegt werden.

Zu 2. Schreiben der Bezirksregierung Köln

- Hinweis bezüglich der Lage innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurf-/ Kampfgebietes; Notwendigkeit und Voraussetzungen zur Durchführung einer Kampfmittelüberprüfung.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis im Hinblick auf die Konkretisierung/Umsetzung der Maßnahme aufgenommen.

Zu 3. Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises

- Es wird empfohlen, die Entwässerungsplanung mit dem Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft abzustimmen.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis im Hinblick auf die Konkretisierung/Umsetzung der Maßnahme aufgenommen.

Da darüber hinaus keine weiteren Anregungen während der Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vorgetragen wurden, schlägt die Verwaltung nunmehr vor, den Bebauungsplan Nr. 809 als Satzung zu beschließen. Gleichzeitig kann die Begründung hierzu beschlossen werden.

In Vertretung

Rainer Gleß
Techn. 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.