

Sitzungsvorlage

Datum: 12.02.2016

Drucksache Nr.: **16/0042**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Zentrumsausschuss	15.03.2016	öffentlich / Vorberatung
Rat	11.05.2016	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 117 „Rathausallee“, Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, westlich der Rathausallee, östlich des Finanzamtes und des Rhein-Sieg-Gymnasiums;

- 1. Beratung und Beschluss über die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen;**
- 2. Beschluss des Städtebaulichen Vertrages**
- 3. Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss 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 nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, nach eingehender Prüfung entsprechend den Erläuterungen der Verwaltung zu den einzelnen Punkten in der Planung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat stimmt dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 117 „Rathausallee“ in der vorliegenden Fassung zu.
3. 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 aufgrund der §§ 7 und 41 GO NRW sowie des § 10 BauGB, in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung der Rechtgrundlagen, als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen

Sachverhalt / Begründung:

1. Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 28.10.2015 die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Rathausallee“ gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs2 BauGB beschlossen.

Die Auslegung des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 07.12.2015 bis zum 13.01.2016 (einschließlich) statt. Während der Auslegung des Planes wurden keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit geäußert.

Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 01.12.2015 bzw. per Mail vom 04.12.2015.

Von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Schreiben bzw. Stellungnahmen zum Verfahren eingegangen:

01. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Schreiben vom 07.12.2015
02. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Mail vom 07.12.2015
03. Amprion GmbH, Mail vom 08.12.2015
04. PLEDOC GmbH, Mail vom 08.12.2015
05. Landesbetrieb Wald und Holz, Mail vom 10.12.2015
06. Rhein-Sieg-Netz GmbH, Schreiben vom 07.12.2015
07. Bezirksregierung Köln, Dezernat 33, Schreiben vom 15.12.2015
08. Landschaftsverband Rheinland, Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Mail vom 28.12.2015
09. Unitymedia, Mail vom 04.01.2016
10. Wasserversorgungs-GmbH (WVG), Schreiben vom 08.01.2016
11. Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, Schreiben vom 12.01.2016
12. Stadtwerke Bonn, Mail vom 14.01.2016
13. Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 21.12.2015
14. Wahnachtalsperrenverband, Schreiben vom 08.12.2015
15. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Sieg, Mail vom 14.12.2015
16. Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Köln, Schreiben vom 16.12.2015
17. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 13.01.2016

In den Schreiben 1-12 wurden keine Anregungen bzw. Hinweise zur Planung geäußert.

13. Schreiben der Landwirtschaftskammer NRW

Die Landwirtschaftskammer NRW äußert keine Bedenken zur Planung 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.

14. Schreiben des Wahnbachalsperrenverbandes (WTV)

Der WTV weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass entsprechend der Wasserschutz-zonenverordnung eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone zulässig ist. Eine Versickerung über Rigolen ist daher nur als kombinierte Muldenrigole geeignet. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Darüber hinaus weist der WTV auf Aspekte hin, die im Rahmen der Bauabwicklung zu beachten sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Wasserschutzgebietsverordnung unter Berücksichtigung der genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote innerhalb der Wasserschutzzone IIIB hingewiesen. Zur Verdeutlichung werden die genannten Aspekte zur Versickerung von Niederschlagswasser als Hinweise in den Plan aufgenommen. Der Vorhabenträger plant – vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung - auf dem Vorhabengrundstück im Bereich der Stellplätze, der Wege und Terrassen offene Versickerungsmulden.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

15. Schreiben der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Sieg

Die Westnetz GmbH weist in ihrem Schreiben auf ein Mittelspannungskabel im Bereich des Verkehrskreisels hin, welches bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Mittelspannungskabel liegt überwiegend innerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche (Rathausallee). Lediglich im Bereich des Kreisverkehrs befindet sich die Leitung geringfügig auf dem Vorhabengrundstück. Da hier eine nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. Stellplatzflächen festgelegt sind, wird das Kabel nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beeinträchtigt. Bei der Abstimmung der Baumaßnahme wird der Vorhabenträger den Leitungsträger beteiligen. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis im Städtebaulichen Vertrag.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

16. Schreiben des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW Köln

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW weist auf seine Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hin. In der Stellungnahme vom 09.06.2015 wurde auf die Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude des Finanzamtes einschließlich der Tiefgarageninstandsetzung hingewiesen. Die beabsichtigten Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf die Anschlusspunkte Rampe und Brücke (barrierefreier Übergang zur Ebene Finanzamt und Rhein-Sieg-Gymnasium) frühzeitig abzustimmen und zu koordinieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise der Behörde berühren nicht das Bebauungsplanverfahren. Der Vorhabenträger beabsichtigt für das Alten- und Pflegeheim ein Brückenbauwerk in Höhe der 1. Etage des Gebäudes sowie eine Wegeverbindung entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstückes herzustellen, über den die nördlich gelegene öffentliche Wegefläche im Bereich des Rhein-Sieg-Gymnasiums (Parzelle 7066) erreicht werden kann. Somit kann die fußläufige Anbindung des geplanten Projektes zum Zentrum –West unabhängig von der Wegeführung über der Tiefgarage des Finanzamtes erfolgen. Im Städtebaulichen Vertrag wird auf das Erfordernis der Abstimmung mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW hingewiesen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

17. Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises

Der Rhein-Sieg-Kreis weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass das Niederschlagswasser der Verkehrs- und Parkflächen – auf Grund der Lage innerhalb der Wasserschutzzone IIIB - in Mulden über die belebte Bodenzon zu versickern ist. Ökopflaster ist gemäß der Wasserschutzonenverordnung nicht zulässig. Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann über Rigolen versickert werden sofern es sich nicht um Metaldächer handelt.

Weiterhin weist die Behörde, obwohl dies nicht in ihrer Zuständigkeit liegt, darauf hin, dass das Vorhabengrundstück derzeit intensiv als Parkraum genutzt wird. Durch den Wegfall dieser Fläche befürchtet die Behörde, dass sich der Parkdruck in diesem Gebiet verschärfen wird. Es wird empfohlen die Auswirkungen zu untersuchen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für den ruhenden Verkehr vorzusehen und rechtzeitig bekannt zu machen.

Stellungnahme der Verwaltung

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird auf die Wasserschutzgebietsverordnung unter Berücksichtigung der genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote innerhalb der Wasserschutzzone IIIB hingewiesen. Zur Verdeutlichung wird der Hinweis aufgenommen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Verkehrs- und Parkflächen in der Wasserschutzzone III B über die belebte Bodenzon in Mulden erfolgen muss. Der Vorhabenträger plant – vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung - auf dem Vorhabengrundstück im Bereich der Stellplätze, der Wege und Terrassen offene Versickerungsmulden.

Für den Bereich des Stadtzentrums wurde 2014/2015 ein Parkraum(bewirtschaftungs)konzept erstellt. Dieses berücksichtigt die noch zu entwickelnden Flächen im Zentrum und stellt in der zeitlichen Abfolge der Zentrumsentwicklung sowohl endgültige als auch zeitlich begrenzte Lösungsvorschläge vor.

Beschlussvorschlag

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

Abwägung der Anregungen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens

Im Hinblick auf das OVG-Urteil Düsseldorf (10 D 31/04.NE) vom 14.02.2007 hat der Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange, einschließlich der Belange aus der

frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorzunehmen. Unter diesem Gesichtspunkt wird auf die Ausführungen der Verwaltung sowie die Entscheidung des Zentrumsausschusses vom 01.09.2015, DS-Nr. 15/0189 und die Entscheidung des Rates (Auslegungsbeschluss) aus der Sitzung am 28.10.2015, DS-Nr. 15/0189 verwiesen. Die Ausführungen der Verwaltung zu den Anregungen aus dem frühzeitigen Verfahren werden im Folgenden erneut vorgelegt:

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.

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.

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.

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.

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.

Schreiben des Geologischen Dienstes NRW

Der Geologische Dienst weist darauf hin, dass das Plangebiet der Erdbebenzone 1/T zuge-

ordnet 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.

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 Erdgeschossenebene 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 Erdgeschossenebene, realisieren möchte. In einem noch zu vereinbarenden Städtebaulichen Vertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken werden laut Stellungnahme der Verwaltung in Teilen berücksichtigt.

2. Städtebaulicher Vertrag

In dem Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Sankt Augustin, der in der endverhandelten Fassung vorliegt, verpflichtet sich der Vorhabenträger ein Alten – und Pflegeheim zu errichten. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung und Kostenübernahme der Erschließungsanlagen (Anpassungsarbeiten im Bereich des Verkehrskreisels und Herstellung des öffentlichen Weges nördlich des Alten- und Pflegeheimes). Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Baumpflanzungen entlang der Rathausallee bis zur nördlich des Vorhabengrundstückes gelegenen öffentlichen Wegefläche sowie die Bepflanzung entlang der öffentlichen Wegefläche, in Abstimmung mit der Stadt, durchzuführen.

3. Satzungsbeschluss

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor den Bebauungsplan Nr.: 117 „Rathausallee“ als Satzung zu beschließen sowie die Begründung hierzu. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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.