

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 17.03.2017

Drucksache Nr.: **17/0124**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	04.04.2017	öffentlich / Vorberatung
Rat	10.05.2017	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 206/3 'Hinter der Wiese', 2. Änderung in Sankt Augustin Hangelar, 1. Beratung und Beschluss über die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen, 2. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss 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 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 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 der Stadt Sankt Augustin beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 206/3 „Hinter der Wiese“ für den Bereich in Sankt Augustin-Hangelar, Gemarkung Hangelar, Flur 9, zwischen der Bonner Straße (B56), dem Lärmschutzwall, 110kv Freileitung und der Konrad-Adenauer-Straße aufgrund der §§ 7 und 41 der GO NRW sowie des § 10 BauGB, in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung der Rechtsgrundlagen, als Satzung sowie die Begründung dazu.

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 07.12.2017 die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 206/3, 2. Änderung „Hinter der Wiese“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Auslegung der Bebauungsplanänderung fand in der Zeit vom 20.02.2017 bis 22.03.2017 (einschließlich) statt. Während der Auslegung der Planänderung wurden keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit geäußert.

Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben bzw. mit Mail vom 15.02.2017.

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

1. Wahnbachtalsperrenverband, Mail vom 15.02.2017
2. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Sieg, Netzplanung/Dokumentation, Mail vom 15.02.2017
3. Amprion GmbH, Mail vom 20.02.2017
4. LVR-Immobilienmanagement, Mail vom 21.02.2017
5. Thyssengas GmbH, Schreiben vom 21.02.2017
6. Wasserversorgungs-GmbH Sankt Augustin, Schreiben vom 28.02.2017
7. Unitymedia, Mail vom 02.03.2017
8. Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft, Schreiben vom 07.03.2017
9. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 17.03.2017
10. Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, Schreiben vom 21.03.2017
11. Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 15.03.2017
12. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 20.02.2017
13. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Mail vom 20.02.2017
14. Geologischer Dienst NRW, Mail vom 02.03.2017
15. Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 08.03.2017
16. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 08.03.2017
17. Westnetz GmbH, innogy, Spezialexperte Strom, Schreiben vom 08.03.2017
18. Stadtwerke Bonn, Mail vom 21.03.2017
19. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 09.03.2017

In den Schreiben 1 - 11 wurden keine Anregungen bzw. Hinweise zur Planung geäußert.

12. Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln in dem Plangebiet bestehen. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis zu Verhaltensmaßnahmen bei Kampfmittelfunden im Plangebiet wird in den Plan aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

13. Mail des Landschaftsverbandes Rheinland LVR-Amt für Bodendenkmalpflege

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege kann auf Grundlage der derzeit verfügbaren Unterlagen keine Konflikte zwischen der beabsichtigten Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes erkennen. Da in dem Gebiet keine Untersuchungen zum Ist-Bestand durchgeführt wurden, handelt es sich bei der Einschätzung der Behörde lediglich um eine Prognose. Die Behörde empfiehlt daher folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen. Auch wenn die Planänderung lediglich die Möglichkeit der Erhöhung vorhandener Gebäude um ein Geschoss (maximal III Geschosse) beinhaltet, ist es nicht auszuschließen, dass bei baulichen Veränderungen auch Eingriffe in den Boden vorgenommen werden können.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

14. Mail des Geologischen Dienstes NRW

Der geologische Dienst äußert keine Bedenken zur Planung, bittet aber um Berücksichtigung der Erdbebengefährdung bei Hochbauten.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird ein Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen, dass das Plangebiet der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T zugeordnet ist.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

15. Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf

Die Bezirksregierung (BZR) weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 LuftVG des Verkehrslandeplatzes Bonn-Hangelar befindet. Im Bereich des Plangebietes bedürfen Bauwerke, die eine Höhe von 84,89 m über NN überschreiten im Baugenehmigungsverfahren der luftrechtlichen Zustimmung. Es wird um Beteiligung der Behörde für den Fall der Überschreitung der genannten Höhe bei Bauvorhaben gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

In die Planunterlagen wird ein Hinweis zur Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bei Bauvorhaben, die die genannte Höhe überschreiten könnten, aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

16. Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg

Die Behörde weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über dem auf Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Schröder“ befindet. Nach den vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebietes dokumentiert. Da der Behörde über künftige betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten nichts bekannt ist, wird empfohlen die Bergwerkseigentümerin am Planverfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Grundlage des Hinweises der Bezirksregierung hat die Verwaltung die Bergwerkseigentümerin über das Planänderungsverfahren informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes hat in ihrem Antwortschreiben mitgeteilt, dass das Unternehmen zukünftig keine bergbauliche Tätigkeit in dem Plangebiet vorsieht und somit keine Bedenken zur Planänderung bestehen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

17. Schreiben der Westnetz GmbH, innogy, Spezialservice Strom

Die Westnetz GmbH weist daraufhin, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung der 19m breite Schutzstreifen der 110 kv Hochspannungsfreileitung befindet. Die Westnetz GmbH äußert Bedenken hinsichtlich der Bebauung dieses Schutzstreifens mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10m. Der Versorgungsträger weist diesbezüglich auf im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten für die Inanspruchnahme von Grundstücken durch den Schutzstreifen hin. Die Westnetz GmbH stimmt der Planung nur zu wenn die Bauhöhe innerhalb des Schutzstreifens auf maximal 74,50m über NN festgelegt wird. Darüber hinaus gibt der Versorgungsträger Hinweise zur Bedachung von Gebäuden im Schutzstreifen, sowie zur Bepflanzung (Wuchshöhe maximal 3,00m) und Freihaltung des Mastes von Bepflanzung und Bebauung in einem Radius von 15,00m. Der Versorgungsträger empfiehlt folgenden Hinweis in den Plan aufzunehmen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH“.

Stellungnahme der Verwaltung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von II auf III und der damit verbundenen Erhöhung der Geschossflächenzahl von 1,6 auf 2,4. Die weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes 206/3 werden nicht verändert sondern gelten weiterhin und sind nicht Inhalt dieses Änderungsverfahrens. Die im Bebauungsplan enthaltene Schutzzone der 110 kv-Leitung befindet sich nicht innerhalb einer überbaubaren Fläche. Eine Bebauung dieser Schutzzone ist damit mit Ausnahme von Nebenanlagen, in Abstimmung mit dem Versorgungsträger, nicht zulässig. Innerhalb der sich direkt an diese Schutzzone angrenzenden überbaubaren Fläche befindet sich eine Schutzstreifenverbreiterung (14m tief). In dieser

Schutzstreifenverbreiterung ist die Bauhöhe von Gebäuden auf maximal 10m begrenzt. Die Stellungnahme der Westnetz GmbH beruht auf einem Missverständnis. Die Bauhöhenbeschränkung bezieht sich nicht auf die 19m breite Schutzzone der 110 kv-Leitung sondern auf der 14m breiten Schutzstreifenverbreiterung innerhalb der überbaubaren Fläche. In der Begründung zur Planänderung wurde die entsprechende Textpassage redaktionell zur Verdeutlichung angepasst.

Folgender Hinweis wird in die Planänderung aufgenommen:

Die Unterlagen (Lagepläne, Schnitte mit Höhenangaben in m über NN) von Bauvorhaben auch nicht genehmigungspflichtige Bauvorhaben, die innerhalb bzw. unmittelbar an der Schutzzone liegen, sind zur Prüfung und Stellungnahme der Westnetz GmbH, Teil von in-nogy, SpeziaService Strom, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund vorzulegen. Alle in der Schutzzone geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

18. Schreiben der Stadtwerke Bonn

Die Stadtwerke Bonn weisen darauf hin, dass die Bonner Straße und Konrad Adenauer Straße von der Buslinie 636 befahren wird und sich die Haltestelle Eifelstraße im Bereich der Planänderung befindet. Die Behörde geht davon aus, dass die Belange des ÖPNV ausreichend Beachtung finden und Störungen des Betriebsablaufes frühzeitig gemeldet werden. Sollten durch die Bebauungsplanänderung Veränderungen im Bereich der Haltestellenfläche stattfinden, sind diese frühzeitig mit den Stadtwerken abzustimmen. Es wird auf die normale Geräusentwicklung durch den Busbetrieb hingewiesen.

Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass betriebliche Belange der SWBV betroffen sind, wird um Abstimmung gebeten. Um- bzw. Neuverlegungsmaßnahmen betriebstechnischer Leitungen oder bauliche Veränderungen von Betriebsanlagen gehen zu Lasten des Verursachers.

Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der B 56 auf dem Fahrradweg eine Glasfasertrasse von den Stadtwerken unterhalten wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit dem Planänderungsverfahren sind keine Änderungen im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen und der Bushaltestelle vorgesehen. Die Planänderung betrifft lediglich das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Baufläche des Gewerbegebietes.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

19. Schreiben der PLEdoc GmbH

Die PLEdoc GmbH bittet darum die Kabelschutzrohranlage der GasLINE mbH & Co. KG im Planverfahren zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich ausschließlich auf eine textliche Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl) innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes. Darüber hinaus werden die bestehenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 206/3 nicht durch das Planänderungsverfahren berührt. Eine Sicherung der Leitungstrasse über ein Leitungsrecht ist im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht möglich.

Da die Kabelschutzrohranlage der GasLINE sich jedoch innerhalb von Flächen befindet, die im Bebauungsplan 206/3 als öffentliche Verkehrsflächen und als öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün) festgesetzt sind, erübrigt sich auch die Notwendigkeit einer weiteren Trassensicherung.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

2. Satzungsbeschluss

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 206/3 „Hinter der Wiese“ als Satzung zu beschließen. Mit der Schlussbekanntmachung der Bebauungsplanänderung wird diese 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.