

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle/Aktenzeichen: Fachbereich 6 Stadtplanung und Bauordnung

## Sitzungsvorlage

Datum: 17. Juli 2001

Drucksache Nr.: 01/302

öffentlich

**Beratungsfolge:** Planungs- und  
Verkehrsausschuss  
Rat

Sitzungstermin: 29.08.01

19.09.01

### Betreff:

Dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805 „Gänsepütz“, Gemarkung Birlinghoven, Flur 5 und 9, zwischen Pleistalstraße, Schloßstraße, Mühlenweg und dem Fußweg östlich des Lauterbaches;

1. Beratung und Beschluß über die während der Auslegung der dritten Änderung des Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen
2. Satzungsbeschluß

### Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuß empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgenden Beschluß zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Bericht über die Prüfung der Anregungen die während der Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 805 „Gänsepütz“ bei der Verwaltung eingegangen sind.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245) sowie der §§ 2 und 10 des BauGB in der berichtigten Fassung der neuen Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl I S. 137) die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805 „Gänsepütz“ für den Bereich Sankt Augustin, Gemarkung Birlinghoven, Flur 5 und 9, zwischen Pleistalstraße, Schloßstraße, Mühlenweg und dem Fußweg östlich des Lauterbaches als Satzung, einschließlich der Begründung sowie dem landschaftspflegerischen Begleitplan hierzu.

## **Problembeschreibung/Begründung:**

### Bericht der Verwaltung:

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich Sankt Augustin, Gemarkung Birlinghoven, Flur 5 und 9, zwischen Pleistalstraße, Schloßstraße, Mühlenweg und dem Fußweg östlich des Lauterbaches hat in der Zeit vom 25.05. - 27.06.2001 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Sankt Augustin öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2001 um Stellungnahme zur vorliegenden Planung bis zum 27.06.2001 gebeten.

### **Seitens der Bürger sind im Rahmen der Auslegung folgende Schreiben zum Bebauungsplanentwurf eingegangen:**

1. Schreiben von den Eheleuten Rolf und Gisela Wagemann, Frau Waltraud Wagemann und Frau Gerta Büllesbach (hier vertreten durch den Rechtsanwalt Wolfgang Hebler), 26.06.2001

- a) Es wird angeregt den Änderungsbereich auf einzelne Flurstücke im Südwesten des Bebauungsplanes Nr. 805 hin auszudehnen, um den o. g. Bürgern eine Bebauung dieser Flächen mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Es handelt sich hierbei um Teilflächen des Ufergebietes zwischen dem Lauterbach, der Grenze zur Stadt Königswinter und dem Fußweg in Verlängerung der Straße „Am Paddenofen“.
- b) Darüber hinaus wird vorgeschlagen, daß auf dem Wege der Grundstückszusammenlegung bzw. -teilung im oben beschriebenen Bereich auch ein alternativer Standort für das geplante Bürgerhaus geschaffen werden könnte. Hier werden vor allem Vorteile im Hinblick auf die Unterbringung einer ausreichenden Menge von Stellplätzen gesehen.

### Stellungnahme der Verwaltung:

zu a): Die angesprochenen Teilflächen sind sowohl im B-Plan Nr. 805 als auch im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt bzw. dargestellt. Im Gegensatz zum Änderungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich hierbei nicht um ein Ortskern nahes, bereits von Siedlungsflächen und Straßen eingeschlossenes Grundstück, sondern um eine naturnah erhaltene Zone im Übergang zur freien Landschaft. Es handelt sich zudem um einen Bereich der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt und im Rahmen des stadtoökologischen Fachbeitrages als schutzwürdiges Biotop eingestuft wurde. Angesichts dieser Ausgangssituation kommen die betreffenden Grundstücke nicht als Siedlungserweiterungsflächen in Betracht. Unabhängig davon geht die vorgeschlagene Zielsetzung (Schaffung von Wohnbauflächen) nicht mit der planerischen Absicht des Aufstellungsbeschlusses konform.

zu b): Eine Integration des Bürgerhauses in den zuvor beschriebenen Uferbereich kann aufgrund der unter „a)“ erläuterten Ausgangssituation ebenfalls nicht befürwortet werden. Darüber hinaus würde die Erschließung des Gebietes und die damit verbundene Verkehrsbelastung des angrenzenden Wohnquartiers weitere Probleme nach sich ziehen. Außerdem eignet sich die gesamte Fläche aufgrund der peripheren Lage weitaus weniger als Bürgerhausstandort als das

Grundstück am „Mühlenweg“ welches im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin bereits als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist. Der angesprochenen Stellplatzproblematik innerhalb des Änderungsbereiches wurde bereits durch die Erhöhung der Stellplatzanzahl von 20 auf 35 Rechnung getragen.

2. Schreiben von Herrn Rademacher (hier vertreten durch die Anwaltskanzlei Dr. jur. Peter Soeding), 08.06.2001

Es wird auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten Anregungen verwiesen (Schreiben vom 01.02.2001) sofern diese nicht bereits eine entsprechende Berücksichtigung gefunden haben.

Durch den geplanten Rückbau des Mühlenweges werden Behinderungen für den Anlieferverkehr der Baumschule befürchtet. Im einzelnen wurden folgende Anregungen aufgeführt:

- a) Beibehaltung der derzeitigen Zufahrtsbreiten
- b) Verzicht auf die Änderung der Erschließungsanlage in dem geplanten Ausmaß aufgrund der Behinderung während der Bauphase
- c) Inanspruchnahme des „Wiesengrundstücks“ für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, auch im Hinblick auf mögliche Behinderungen durch den Parkplatzbetrieb im Rückbaubereich der Straße
- d) Erhöhung der Stellplatzanzahl unter Einbeziehung eines Busparkplatzes
- e) Aufgrund der zu erwartenden Lärmbelästigung wird eine „Verschiebung“ des Bürgerhauses Richtung Pleistalstraße angeregt
- f) Es wird eine Veränderung des Straßenniveaus im Einfahrtbereich und dadurch die Entstehung von zusätzlichen Kosten befürchtet

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen sind bereits weitgehend in der ausgelegten Planfassung berücksichtigt worden. Dies trifft insbesondere auf die angeregte Inanspruchnahme des stadt eigenen Grundstücks für die Unterbringung des eigentlichen Bürgerhausparkplatzes und die Erhöhung der Gesamtstellplatzanzahl von 20 auf nunmehr 35 zu. Darüber hinaus wurde der Einfahrtbereich von Herrn Radermacher nochmals aufgeweitet. Im übrigen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung vom 06.04.2001 verwiesen:

- zu a): Die vorgesehenen Querschnittsbreiten und Radien sind auf den zu erwartenden Anlieferverkehr abgestimmt und entsprechen den allgemeinen gebräuchlichen Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen. Darüber hinaus wurde auf einen der geplanten Stellplätze verzichtet, was eine zusätzliche Aufweitung des Zufahrtbereiches zur Folge hat.
- zu b): Die während der Bauphase zu erwartenden Behinderungen können durch entsprechende Absprachen zwischen den ausführenden Firmen und der Baumschule auf ein zumutbares Maß reduziert werden. Ein Verzicht auf die gesamte Umbaumaßnahme wäre daher unverhältnismäßig.

- zu c) u. d): Der Forderung nach einer Inanspruchnahme des stadt-eigenen Grundstücks wird durch die Integration von 20 Stellplätzen in diesem Bereich entsprochen. Für die dennoch geplanten 15 Stellplätze innerhalb des öffentlichen Straßenraumes bedeutet dies eine weitgehende Entspannung der dort befürchteten Parkplatzsituation (Erhöhung der Gesamtzahl der Stellplätze von 20 auf 35). Der Bedarf zur Errichtung eines speziellen Busparkplatzes wird seitens der Verwaltung angesichts der Größe des geplanten Bürgerhauses nicht gesehen. Sollte dennoch bei einzelnen Veranstaltungen ein solcher benötigt werden, so besteht die Möglichkeit des Ein- und Ausstiegs im Bereich der vorhandenen Bushaltestelle. Der Bus selbst kann während der Veranstaltung eine Warteposition außerhalb des Plangebietes einnehmen.
- zu e): Der Standort des Bürgerhauses resultiert aus einer Minimierung des Eingriffes in den Überschwemmungsraum und der Tatsache, daß eine Erschließung des Gebäudes nur vom Mühlenweg aus erfolgen kann. Eine Neuorientierung des Baukörpers würde lediglich zu einer Verlagerung der Lärmbeeinträchtigung bei gleichzeitiger Vergrößerung der Erschließungsflächen führen.
- zu f): Aufgrund der Erhöhung des Durchflußquerschnitts im Bereich der neu zu erstellenden Brücke ergibt sich zwangsläufig eine geringfügige Veränderung des Straßenniveaus. Nach dem derzeitigen Stand der Planung hat diese Angleichung jedoch keinen Einfluß auf die Höhensituation in dem angrenzenden Zufahrtsbereich.

**Seitens der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Auslegung folgende Schreiben zum Bebauungsplanentwurf eingegangen:**

1. Kabel Nordrhein-Westfalen GmbH & Co. KG
2. Wahnbachtalsperrenverband
3. PLEdoc GmbH
4. Stadtwerke Bonn
5. Wasserbeschaffungsverband Thomasberg
6. Amt für Agrarordnung Siegburg
7. Staatliches Forstamt Eitorf
8. Rhein-Sieg-Kreis (Fachbereich Planung, Verkehr, Statistik)
9. Rhenag
10. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

In den Schreiben Nr. 1 - 7 wurden keine Anregungen genannt.

Die Schreiben Nr. 8 - 10 enthielten folgende Anregungen:

zu 8.: Es wurde darauf hingewiesen, daß für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Lauterbach vor Baubeginn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

zu 9.: Es wurde auf das Vorhandensein von Versorgungsleitungen insbesondere im Mühlenweg hingewiesen. Die Baumpflanzungen in diesem Bereich müssen mit der Rhenag bestimmt werden und unterliegen speziellen Bedingungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird im Rahmen der Tiefbauplanung entsprechend berücksichtigt.

zu 10.: Es wird um eine verbindliche Festlegung des Abstandes zwischen Fahrbahnrand und Baufeld gebeten. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, daß hier das Lichtraumprofil des straßenbegleitenden Gehweges sowie das Anfahrtsichtfeld im Einmündungsbereich auf Dauer von der geplanten Begrünung freizuhalten ist. Neue Bäume sind mindestens 1,50 m vom äußeren Rand der Landesstraße abzurücken.

Die überarbeitete Straßenplanung soll nochmals mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zwecks Prüfung vorgelegt werden. Abstimmungsbedarf wird hier insbesondere im Bereich des Einmündungstrichters zum Mühlenweg und bei der Ausbildung der Mittelinseln innerhalb der Schloßstraße (teilweise außerhalb des Geltungsbereiches) gesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die verbindliche Festlegung des Bürgerhausbaufeldes ist bereits durch die geometrisch eindeutige Fixierung des nördlichen Eckpunktes sichergestellt. Darüber hinaus wird dem Wunsch nach einer dauerhaften Begrenzung der Vegetationsausbreitung im Gehweg-/Einmündungsbereich durch eine entsprechende Bepflanzung und Pflege durch die Stadt Sankt Augustin entsprochen.

Die speziellen Auflagen bzgl. der Ausgestaltung des Straßenentwurfs sind im Rahmen eines kurzfristig angesetzten Abstimmungsgespräches weiter konkretisiert worden. Die daraus resultierenden Änderungen der Straßenplanung werden seitens der Tiefbauplanung entsprechend berücksichtigt. Da es sich dabei um Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches handelt bleiben die B-Planfestsetzungen hiervon unberührt.

Weitere Anregungen sind während der Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgetragen worden, so daß die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805 einschließlich der Begründung und dem landschaftspflegerischen Begleitplan nunmehr gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden kann.

Klaus Schumacher

Die Maßnahme

- hat finanzielle Auswirkungen  
 hat keine finanziellen Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf DM.

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 DM, insgesamt sind DM bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr DM.

Die konkreten Finanzierungsmodalitäten ergeben sich aus dem privatrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Sankt Augustin und dem Investor.