

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle/Aktenzeichen: Fachbereich 6 Stadtplanung und Bauordnung

## Sitzungsvorlage

Datum: 03. August 2001

Drucksache Nr.: 01/318

öffentlich

**Beratungsfolge:** Planungs- und Verkehrsausschuß    Sitzungstermin: 29.08.01  
Rat    19.09.01

### Betreff:

Bebauungsplan Nr. 223 „Richthofenstraße“ in Sankt Augustin-Hangelar zwischen Richthofen- und Udetstraße, nördlich der Stadtbahnlinie 66;

Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

(TÖB) an der Bauleitplanung sowie

Auslegungsbeschuß

### Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuß nimmt den Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung sowie den Verfahrensvorschlag der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluß zu fassen:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den vorliegenden Entwurf sowie die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Richthofenstraße“ für den Bereich zwischen Richthofen- und Udetstraße, nördlich der Stadtbahnlinie 66 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 08.08.2001 zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

### Problembeschreibung/Begründung:

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 erfolgte vom 02.04. bis zum 06.04.2001. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.03.2001 um Stellungnahme zur vorliegenden Planung innerhalb eines Monats gebeten.

Im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses umfaßte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 223 außer dem ehemaligen Firmengelände der Fa. Winkler+Dünnebier noch den östlich angrenzenden Bereich bis zur Udetstraße sowie die nordwestlich angrenzende unbebaute Fläche bis zum Teichgraben.

Aus der Erarbeitung des Vorentwurfes war zu erkennen, daß in den bebauten Bereichen zwischen dem Firmengelände und der Udetstraße kein Regelungsbedarf durch einen Bebauungsplan besteht. Eine weitere Erschließungsalternative in diesem Bereich erscheint nicht sinnvoll bzw. ist nicht notwendig. Neue Baurechte, außer den bereits nach § 34 BauGB vorhandenen, können über einen Bebauungsplan ebenfalls nicht geschaffen werden, so daß der Geltungsbereich hier auch aus planungsökonomischen Gründen reduziert werden kann.

Kernpunkt der vorliegenden Planung ist das ehemalige Firmengelände der Fa. Winkler+Dünnebier als Investorenplan, d. h., daß der derzeitige Grundstückseigentümer als Nutznießer der vorgesehenen Baurechte auch die entsprechenden Planungskosten trägt. Die nordwestlich angrenzende unbebaute Fläche wurde aus konzeptionellen Gründen mit in den Geltungsbereich des Planes einbezogen. Trotz Bemühungen von seiten der Verwaltung ist es mit dem Eigentümer dieser Fläche bisher nicht zu einer einvernehmlichen Lösung in bezug auf die Planungskosten gekommen.

Um das weitere Planverfahren in dieser Problematik nicht zu belasten bzw. zu verzögern, empfiehlt die Verwaltung, diesen Bereich aus dem Verfahren zu entlassen und zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufzugreifen. Die Entscheidung ist unschädlich, da der Planungszusammenhang durch den Vorentwurf gewährleistet ist.

Darüber hinaus sind die nachfolgenden Anregungen während der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangen. Es wird vorgeschlagen, die vorgebrachten Anregungen entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung im Planverfahren zu behandeln und den vorliegenden Bebauungsplanentwurf auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Auslegung kann aufgrund der Sitzungstermine erst nach den Herbstferien erfolgen.

### **Bezirksregierung Köln**

Mit Schreiben vom 15.05.01 macht die Bezirksregierung Köln, Kampfmittelräumdienst, darauf aufmerksam, daß nach Auswertung von Luftbilder Hinweise bestehen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Eine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit ist daher zur Zeit nicht möglich. Zur Erstellung einer konkreten Gefahrenanalyse und zur Abgrenzung eventuell erforderlicher Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind Testdetektionen notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

In Abstimmung mit der Bezirksregierung wird die weitere Behandlung dieses Themas im Rahmen der Freimachung der Grundstücksflächen erfolgen. Kosten entstehen der Stadt Sankt Augustin hieraus nicht. Regelungen hierzu im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

### **Bezirksregierung Düsseldorf**

Mit Schreiben vom 26.4.01 macht die Bezirksregierung Düsseldorf darauf aufmerksam, daß das Plangebiet im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Bonn-Hangelar, ca. 850 m vom Flugplatzbezugspunkt entfernt liegt. Gemäß den §§ 12 und 17 Luftverkehrsgesetz bedarf die Erteilung einer Baugenehmigung der luftrechtlichen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde. Weiter wird darauf aufmerksam gemacht,

daß es durch den Luftverkehr des Verkehrslandeplatzes Bonn – Hangelar zu einer erhöhten Lärmbelastung kommen kann.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Bezirksregierung Düsseldorf wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt. Ein Hinweis auf den nahegelegenen Verkehrslandeplatz wird in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

### **RSAG**

Mit Schreiben vom 09.04.01 macht die RSAG darauf aufmerksam, daß das Befahren des Plangebietes mit Müllfahrzeugen gemäß den bestehenden Normen zu erfolgen hat (Radius 9,0 m Wendeanlage, kein Zurückstoßen der Fahrzeuge).

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Ein Befahren des neuen Wohngebietes ist ausschließlich über die Planstraße parallel zur Stadtbahnstrecke erforderlich; Wendeanlagen sind daher nicht erforderlich. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Müllsammlung durch Großbehälter vorzunehmen, die in den Tiefgaragen zur Verfügung gestellt werden. An Abfuhrtagen werden diese Müllbehälter durch Mini- Traktoren zur Entleerung an die Planstraße verbracht.

### **Rhein-Sieg-Kreis:**

Mit Schreiben vom 30.4.01 macht die Kreisverwaltung auf folgende Fachaspekte aufmerksam:

#### **Altlastenkataster**

Der Standort Winkler+Dünnebieber wird im Altlastenkataster unter der Nummer 5208/ 1050 geführt. Da dem Kreis keine Erkenntnisse über umweltgeologische Untersuchungen vorliegen, kann keine Aussage über die Gewährleistung von gesundem Wohnen und Arbeiten auf der Altlastenverdachtsfläche gegeben werden. Es sei eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen und ein Sachverständigengutachten einzuholen, daß klärt, ob bei der Realisierung der geplanten Nutzung schädliche Einwirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten ist. Im Bebauungsplan sei der von der Altlast betroffene Bereich zu kennzeichnen.

#### **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf erstmals zu bebauenden Grundstücken gemäß § 51 a LWG ortsnah zu versickern oder in den Vorfluter einzuleiten. Entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### **Wasserschutzzone III**

Der Planbereich befindet sich in der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlage Meindorf. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung Wassergewinnungsanlage Meindorf sind zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

#### **Altlastenkataster**

Vom Grundstücksbesitzer wurde die Erarbeitung von Gutachten in Auftrag gegeben, die vom geotechnischen Büro Dr. Leischner, Bonn erarbeitet wurden:

- Baugrundgutachten zum Grundstück „Betriebsgelände der Fa. Winkler+Dünnebier“ 13.9.1999
- Deponieklassenbestimmung der Auffüllung auf dem Betriebsgelände 16.9.1999

Beide Gutachten wurden der Kreisverwaltung zwischenzeitlich zugeleitet. Nach einer mündlichen Rücksprache mit der Mitarbeiterin der Unteren Wasserbehörde kann gesagt werden, daß eine Gefährdungsabschätzung und weitere Gutachten nicht erforderlich sind. Im Bereich des ehemaligen Tanklagers auf dem Betriebsgelände soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob hier Eintragsmöglichkeiten in das Erdreich bestehen, was zwischenzeitlich vom Grundstücksbesitzer bereits überprüft und ausgeschlossen wurde.

#### Niederschlagswasser

Die Grundstücksflächen der ehemaligen Firma Winkler+Dünnebier waren bereits vor in Kraft treten des § 51a LWG bebaut. Eine Verpflichtung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aus der Gesetzeslage besteht daher nicht. Dennoch beabsichtigt der Grundstücksbesitzer, einen Teil der Niederschlagswasser durch die Ausbildung von Mulden/Rigolen auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten. Es ist geplant, den Hauptteil der Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal (Trennsystem) abzuschlagen.

#### Wasserschutzgebiet

Es wird ein Hinweis auf die bestehende Wasserschutzgebietsverordnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Staatliches Umweltamt - STUA Köln**

Mit Schreiben vom 26.4.2001 macht das STUA Köln auf folgendes aufmerksam:

- Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers hat entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik unter Beachtung von § 51 a LWG zu erfolgen
- Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers hat entsprechend den Allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik durch die örtliche Kanalisation und die mechanisch- biologische Reinigung dieses Schmutzwassers entsprechend § 18 a WHG in einer zentralen Kläranlage zu erfolgen.

#### Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Wie bereits dargelegt besteht eine Verpflichtung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht. Die Schmutzwassermengen werden in den vorhandenen öffentlichen Kanal eingeleitet. Regelungen hierzu sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### **Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege**

Mit Schreiben vom 07.08.01 macht das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW und hier insbesondere auf die Anzeigepflicht gemäß § 15 sowie die Regelung hinsichtlich des Verhaltens bei Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 aufmerksam. Konkrete Gefährdungen archäologischer Bodendenkmäler sind nach Überprüfung des Bereiches nicht zu befürchten.

#### Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Auf die entsprechenden Bestimmungen im Denkmalschutzgesetz wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben, hierdrin jedoch keine Anregungen vorgebracht:

- Landesbetrieb Straßenbau
- Rhenag
- WVG Wasserversorgungsgesellschaft Sankt Augustin
- Staatliches Forstamt Eitorf
- Wahnbachtalsperrenverband
- Kabel NRW
- Stadtwerke Bonn
- Bergamt Düren
- PLE Doc
- Amt für Agrarordnung
- Bezirksregierung Arnsberg (Abt. Bergbau)
- Evangelische Kirchengemeinde Hangelar
- Verein der Freunde und Förderer der katholischen und evangelischen Grundschulen

Von einigen Bürgern wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich auf Planbereiche beziehen, die nach der Reduzierung des Geltungsbereiches nicht mehr planrelevant sind und somit im vorliegenden Planaufstellungsverfahren nicht berücksichtigt werden können.

Von Bürgern wird darauf aufmerksam gemacht, daß über die geplante „Querspange“ (parallel zur Bahntrasse) Abkürzungsverkehre in Richtung Flugplatz entstehen können und im Bereich der Einmündung der „Querspange“ in die Richthofenstraße Rückstauprobleme im Bereich der Stadtbahnüberquerung entstehen können. Es wird daher für die „Querspange“ die Einrichtung einer Einbahnstraße in Richtung Haltestelle/ Udetstraße angeregt.

Ein Eingabesteller fragt nach, ob der B-Plan Zuschnitt geändert wird, wo die Ausgleichsflächen liegen und wie die Altlasten der Industriebranche behandelt werden.

Ein Eingabesteller regt an, für die Bebauung entlang der „Querspange“ die maximale Gebäudehöhe von III auf II Vollgeschosse zu reduzieren. Es wird befürchtet, daß über die Festlegung der Vollgeschosse unvertretbar hohe Gebäude an dieser Stelle entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Verkehrsregelnde Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens; Regelungen hierzu können nicht in den B-Plan aufgenommen werden. Die im B-Plan als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Flächen sind für die Befahrung mit Bussen und für den Anlieger- und Anlieferverkehr konzipiert.

Da die Realisierung der Wohnbebauung auf dem Gelände Winkler+Dünnebieber kurzfristig erfolgen soll, wurde der Bebauungsplan auf diese Flächen reduziert. Die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes für die angrenzenden Flächen erfolgt durch eigenständige Bebauungspläne nach dem jeweiligen Erfordernis. Der erforderliche Ausgleich für die Baumaßnahme erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches. Die Altablagerungen werden, entsprechend dem vorliegenden Deponiegutachten verbracht. Eine Kennzeichnung gemäß BauGB erfolgt im Bebauungsplan.

Die 3geschossige Baukante entlang der Querspange wird beibehalten, um eine Raumkante entlang der Straße ausbilden zu können. Die Befürchtung, daß durch geschickte Planung bei einer 3-Geschossigkeit wesentlich höhere Gebäude entstehen, ist unbegründet. Aufgrund der Erfahrung im Umgang mit der Zahl der Vollgeschossigkeit bei der Festlegung von Gebäudehöhen ist im vorliegenden Bebauungsplan geplant, auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zu verzichten und statt dessen absolute Trauf-

und Firsthöhen festzusetzen. Somit werden Interpretationen über Gebäudehöhen im Baugenehmigungsverfahren vermieden.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Techn. Beigeordneter

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.