

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle/Aktenzeichen: Stadtplanung

Sitzungsvorlage

Datum: 02.02.2005

Drucksache Nr.: **04/0362**

öffentlich

Beratungsfolge: Planungs- und Verkehrsausschuss
Rat

Sitzungstermin: 18.01.2005

23.02.2005

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 710 „Zum Siegblick“ der Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Buisdorf, Flur 13, zwischen den Straßen Im Alten Keller, Zum Siegblick, der verlängerten Otto-Wels-Straße und der westlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 708 „Im Alten Keller“;

1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
2. Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den vorliegenden Entwurf sowie die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 710 „Zum Siegblick“ für das Gebiet der Gemarkung Buisdorf, Flur 13, zwischen der Nordseite der Straße Im Alten Keller, der Ostseite der Straße Zum Siegblick, der nördlichen Grenze der Wegeparzelle Nr. 437 (Verlängerung der Otto-Wels-Straße) und der westlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 708 „Im Alten Keller“ gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan vom 29.07.2002 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 710 „Zum Siegblick“ wurde dem Planungs- und Verkehrsausschuss am 01.07.2003 vorgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB zu beteiligen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 29.01.2004 bis 13.02.2004 (einschließlich). Während dieser Zeit sind 2 Schreiben seitens eines Bürgers eingegangen. Die Schreiben von Herrn Dipl.-Ing. Achim Baumgartner, Steinkreuzstraße 14, 53757 Sankt Augustin, vom 06.02.2004 und 08.03.2004 sind in Kopie als Anlage beigelegt. Sie beinhalten folgende Anregungen:

- a) Herr Baumgartner wendet sich in seiner Stellungnahme gegen die Planung, da nach einer evtl. Verlagerung bzw. Auflösung des bestehenden Gewerbebetriebes die Flächen nicht mehr für die Siegaue rückholbar wären. Die Siegaue ist ein FFH-Gebiet und diese Grundstücke könnten negative Randeinflüsse auffangen.
- b) Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 708 „Im Alten Keller“ versucht die Verwaltung eine bequeme Zufahrt für die wenigen bestehenden Betriebe zu schaffen und somit den GE Standort zuzulassen und zu stabilisieren. In der Begründung zu diesem Plan heißt es, dass die Zufahrt nur für die bestehenden Betriebe vorgesehen ist. In dem Entwurf des B-Planes Nr. 710 ist jedoch keine Beschränkung der Gewerbefläche als Reserve für den bestehenden Betrieb, dies ist ein Wortbruch der Verwaltung bzw. des Stadtrates.
Es wird angeregt, die geplante Gewerbefläche allein der späteren Erweiterung des Chemiehandelsbetriebes vorzubehalten.
- c) Es wird angeregt, die Dächer im Gewerbegebiet einzugrünen. Die Festsetzungen müssen in ihrer Genauigkeit als eindeutige Vorgabe für die Bauherren dienen können und nachprüfbar sein. Ein Bezug auf vorhandene Normenwerte bzw. Richtlinien wird angeregt. Der Mindeststandard soll in der Begründung fixiert werden.
- d) Auf das EU-Recht wird verwiesen. Wegen der Nähe zu dem FFH-Gebiet (Siegaue) ist es nicht zulässig, den Scooping – Raum allein auf das Bebauungsplangebiet zu beschränken. Auswirkungen auf geschützte oder gefährdete Arten sind auch zu erwarten, wenn sie ihren Lebensmittelpunkt nicht im Bebauungsplangebiet haben, aus diesem Grund wurde die vorgelegte Biotopenkartierung bemängelt.

Abwägung der Verwaltung:

- zu a) Die ansässige Firma, ein Chemiehandelsunternehmen, hat in den vergangenen Jahren die Bebauung kontinuierlich erweitert und in umfangreiche Schutzmaßnahmen besonders für den Schutz des Grundwassers investiert. Auch bei evtl. Aufgabe des Betriebes wird die bestehende Bausubstanz entsprechend verwertet und weiter genutzt. Ein Abriss sowie Wiederherstellung der Siegaue in dem Planbereich wäre wirtschaftlich unverhältnismäßig und ist nicht zu erwarten. Das FFH-Gebiet DE-

5210-303 liegt von dem geplanten Gewerbegebiet ca. 400 m Luftlinie entfernt und bleibt durch den oben beschriebenen Betrieb von der Siegaue getrennt – (siehe auch Ausführungen unter Punkt „d“). Eine Verbindung dieses Bereiches mit der Siegaue ist daher unwahrscheinlich.

- zu b) Zur Zeit wird das Gewerbegebiet im Norden von Buisdorf durch den Ortskern erschlossen, was mit erheblichen Störungen der vorhandenen Wohnbebauung verbunden ist. Seit Jahren besteht seitens der Stadt, der Bewohner sowie der ansässigen Betriebe an der Verlagerung des Schwerlastverkehrs und der Erhöhung der Verkehrssicherheit ein großes Interesse. Aus diesem Grund wurde der B-Plan Nr. 708 „Im Alten Keller“ aufgestellt und zum Satzungsbeschluss gebracht. In dem künftigen Gewerbegebiet besitzt der bestehende Chemiehandelsbetrieb zahlreiche Grundstücke, die als potenzielle Erweiterungsflächen vorgesehen sind. Der Betrieb trifft somit die Vorsorge im eigenen Interesse entsprechend dem eigenen Bedarf. Eine weitere Steuerung seitens der Stadt durch eine Beschränkung auf einen einzigen Betrieb ist im Hinblick auf eine flexible Gewerbeansiedlung nicht sinnvoll.
- zu c) Im Landschaftspflegerischen Begleitplan wurde eine extensive Dachbegrünung mit Mindestaufbaustärke von 15 cm als Festsetzung vorgeschlagen. Dies ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Eine Präzisierung wird durch die Angabe der sogenannten „Dachbegrünungsrichtlinie“ erfolgen: „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, Ausgabe Januar 2002, Hrsg. Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. – FLL, Bonn. Auf die v.g. Richtlinie wurde unter Punkt c.-Hinweise, Nr. 7 – Dachbegrünung, hingewiesen.
- zu d) Das FFH-Gebiet DE-5210-303 Sieg liegt in ca. 400 m Luftlinie zum geplanten Baugebiet. Für die Einschätzung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind folgende Kriterien herangezogen worden, aufgrund derer eine Untersuchung des weiteren Umfeldes nicht weiter verfolgt wurde:
- Das Baugebiet ist umschlossen von vorhandener Bebauung bzw. im Osten grenzt die Autobahn an. Es hat somit eine isolierte Lage im Bezug auf die Siegaue und das FFH-Gebiet.
 - Die relevanten Arten zur FFH-Gebietsausweisung bzw. die Arten von gemeinschaftlichem Interesse nach FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie sind hier: -Gelbbauchunke, Groppe, Bachneunauge, Bitterling, Schwarzer Bläuling, Steinbeißer, Flussneunauge, Meerneunauge und Lachs; die Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse nach FFH-Richtlinie sind Schlucht- und Hangschluchtmischwälder, Erlen-, Eschen- und Weichholzauenwälder, natürliche eutrophe Seen und Altarme, Fließgewässer und Unterwasservegetation, feuchte Hochstaudenfluren, Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiesen, Silikatfelsen- und Felsspaltenvegetation und Hainsimsen-Buchenwald.
- Durch das geplante Baugebiet ist mit negativen Auswirkungen auf diese Arten und / oder Lebensräume nicht zu rechnen. Eine Untersuchung im Hinblick auf das FFH-Gebiet ist nach der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (Art. 6 und 7) nur bei voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der prioritären Arten und Lebensräume erforderlich. Davon kann beim vorliegenden Vorhaben in keinem Fall ausgegangen werden.

Ebenso werden die formulierten Schutzziele und Maßnahmen durch das geplante Vorhaben nicht tangiert.

Im Einführungserlass zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG und 79/409/EWG ist festgehalten, dass verallgemeinernde Abstandswerte nicht anzuwenden sind – sie können aber bei abschätzbaren Wirkungsbereichen von Vorhaben als Anhaltspunkte dienen. Bei der Einhaltung eines Mindestabstandes von 300 m zu dem FFH-Gebiet kann hier von einer erheblichen Beeinträchtigung nicht ausgegangen werden.

Den Anregungen zu a) und d) wird gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung nicht gefolgt.

Der Anregung zu b) wird gemäß der Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

Der Anregung zu c) wird gemäß der Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.1.2004 um Stellungnahme innerhalb von 4 Wochen nach Erhalt des Schreibens gebeten.

Folgende Schreiben der Träger sind im Rahmen der Beteiligung bei der Stadtverwaltung eingegangen:

1. Rhenag, Schreiben vom 30.01.2004
2. Stadtwerke Bonn GmbH, Schreiben vom 02.02.2004
3. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Schreiben vom 02.02.2004
4. Wahnachtalsperrenverband, Schreiben vom 02.02.2004
5. PLE doc GmbH, Schreiben vom 02.02.2004
6. RWE Transportnetz Strom, Schreiben vom 05.02.2004
7. Deutsche Telekom, Schreiben vom 11.02.2004
8. Wasserversorgungsgesellschaft Sankt Augustin, Schreiben vom 11.02.2004
9. Amt für Agrarordnung, Schreiben vom 11.02.2004
10. Staatliches Forstamt Eitorf, Schreiben vom 13.02.2004
11. Landesbetrieb Straßenbau NRW – Köln, Schreiben vom 20.02.2004
12. RSAG, Schreiben vom 19.02.2004
13. Wehrbereichsverwaltung West, Schreiben vom 16.02.2004
14. Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61, Schreiben vom 25.02.2004
15. Staatliches Umweltamt Köln, Schreiben vom 25.02.2004
16. Bezirksregierung Köln, Kampfmittelbeseitigung, Schreiben vom 03.03.2004
17. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 02.09.2003

In den Schreiben 1 – 11 wurden keine Anregungen geäußert. Die Kopien der Schreiben 12 – 17 in denen Anregungen geäußert wurden, sind als Anlage beigefügt.

In dem Schreiben Nr. 12, RSAG, wurden keine Anregungen zu dem Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht, es wurde jedoch auf die Notwendigkeit der reibungslosen Müll- und Sperrgutabfuhr auch mit Dreiachser-Großraumwagen hingewiesen.

Abwägung der Verwaltung:

Da innerhalb des Bebauungsplanes keine Veränderung der bestehenden Verkehrsflächen erfolgt ist, wird die RSAG auch weiterhin unverändert die Bereiche anfahren können. Als zusätzlich festgesetzte Verkehrsfläche, ist ein ca. 70 m langer Wohnweg der senkrecht in das Blockinnere von der Straße „Zum Siegblick“ führt, vorgesehen. Durch diesen ca. 3,0 m breiten Weg werden ca. drei Doppelhäuser erschlossen. Die Müllbehälter müssen künftig von den Bewohnern im Bereich der Wegeeinmündung am Straßenrand der Straße „Zum Siegblick“ bereitgestellt werden.

Die Müllentsorgung in den Gewerbegebieten erfolgt über die geplante Zufahrtsstraße zu dem bestehenden Gewerbebetrieb (BP Nr. 708 „Im Alten Keller“) außerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 710. Eine Wendemöglichkeit für Lastzüge ist vorgesehen.

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

In dem Schreiben Nr. 13, Wehrbereichsverwaltung West, wurde auf den Notwendigkeit der Abstimmung mit dem Träger als militärische Luftfahrtbehörde in jedem Einzelfall in dem bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile, „untergeordnete Gebäudeteile“ oder Aufbauten, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 Meter über Grund übersteigen, hingewiesen.

Abwägung der Verwaltung:

Folgender Hinweis wurde als Hinweis Nr. 2 in die Planzeichnung aufgenommen:

„Alle baulichen Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile sowie Anbauten die die Höhe von 20,00 Meter über Grund übersteigen, sind mit der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf, abzustimmen“.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

In dem Schreiben Nr. 14, Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61 – Planung, wurde auf der Altlastenstandort Nr. 5209/1254 (Parzelle-Nr. 423) hingewiesen. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen dem Kreis keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Das Grundstück ist bereits bebaut. Falls bei evtl. künftigen Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, soll der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft unverzüglich informiert werden und die weitere Vorgehensweise abgestimmt werden.

Abwägung der Verwaltung:

Folgender Hinweis wurde als Hinweis Nr. 3 in die Planzeichnung aufgenommen:

„Bei Funden von verunreinigten Bodenhorizonten bei Erd-/Bodenarbeiten im Bereich der Parzelle-Nr. 423 ist das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu informieren und weitere Vorgehensweise abzustimmen.“

Weiterhin wurde in diesem Schreiben auf den im Plangebiet verlaufenden Maarbach und das zur Zeit laufende Verfahren zur Aufhebung der Gewässereigenschaft hingewiesen. Derzeit ist jedoch von einer bestehenden Gewässereigenschaft des Maarbach auszugehen.

Folgende Punkte sind zu beachten:

1. Zu der Böschungsoberkante des Gewässers ist ein Mindestabstand von 5,0 Meter von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Anschüttungen freizuhalten.

2. Einleitung von Niederschlagswasser in den Maarbach bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Grund des vorliegenden Antrags zur Beseitigung des Gewässers werden keine Einleitungserlaubnisse in Aussicht gestellt.
3. Auf Grund des vorliegenden Verfahrens zur Beseitigung des Gewässers gemäß § 24 (1) WHG, ist keine erlaubnisfreie Benutzung des Maarbachs im Rahmen des Anliegergebrauchs vertretbar.
4. Auf die Qualmwassergefährdung (aufsteigendes Grundwasser bei Sieghochwasser) und die entsprechende Bauvorsorge soll hingewiesen werden.

Zu Punkt 1:

Folgender Text wurde in die textlichen Festsetzungen unter Punkt A. 8.-„Maarbachgraben“ aufgenommen:

„Nebenanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in einem 5,0 m breiten Streifen, beidseitig parallel zur im Plan eingemessenen Böschungsoberkante des Maarbachgrabens nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).“

Zu Punkt 2:

Es ist keine Einleitung vom Niederschlagswasser in den Maarbach vorgesehen.

Zu Punkt 3:

In der Planzeichnung ist der Graben als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.

Zu Punkt 4:

Folgender Hinweis wurde als Hinweis Nr. 1 in die Planzeichnung aufgenommen:

„Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und der Qualmwassergefährdung sind entsprechende bauliche Maßnahmen im Bereich der Kellergeschosse zu treffen.“

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

In dem Schreiben Nr. 15, staatliches Umweltamt Köln, wurde bemängelt, dass auf die Problematik der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß dem Runderlass des MURL vom 18.5.1998 „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG“ in dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 710 nicht eingegangen wurde und daher keine Stellungnahme abgegeben werden könnte.

Abwägung der Verwaltung:

Die Begründung sowie textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung wurden entsprechend ergänzt.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

In dem Schreiben Nr. 16, Kampfmittelräumdienst, wurde auf das evtl. Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Umfeld des Bebauungsplanes hingewiesen.

Abwägung der Verwaltung:

Folgender Hinweis wurde als Hinweis Nr. 4 in die Planzeichnung aufgenommen.

„Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen“.

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

In dem Schreiben Nr. 17, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, wurde auf die gesetzliche Vorgabe gemäß § 15 und § 16 DSchG hingewiesen.

Abwägung der Verwaltung:

Ein folgender Hinweis wurde als Hinweis Nr. 5 in die Planzeichnung aufgenommen:

„Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan der mit den Trägern öffentlicher Belange sowie den zuständigen Fachämtern abgestimmt ist und in der Sitzung vorgestellt und erläutert wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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 bereit-zustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.