Sitzungsvorlage

Datum: 01. Oktober 2001
Drucksache Nr.: **01/429**
öffentlich

Beratungsfolge: Planungs- und
Verkehrsausschuss
Rat

Sitzungstermin: 23.10.01
06.11.01

Betreff:

Bebauungsplan 307 „Bahnhofstraße/L 16“ für das Gebiet der Gemarkung Meindorf, Flur 5, südlich des Bebauungsplangebietes 305, westlich der L 16 und nördlich der Bahnhofstraße;

1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
2. 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 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 307 „Bahnhofstraße/L 16“ Gemarkung Meindorf, Flur 5 südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 305, westlich der L 16, nördlich der Bahnhofstraße und östlich der bestehenden Ortsrandbebauung sowie die Begründung hierzu gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 21.04.1999 zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

In der Zeit vom 05.02.2001 bis 12.02.2001 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 307 „Bahnhofstraße/L 16“ statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in die Entwurfsplanung einbezogen und mit Schreiben vom 17.01.2001 um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Anregungen der Bürger:

Im Vorfeld der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat eine Bürgerversammlung (17.08.2000) stattgefunden. Die Anregungen aus dieser Veranstaltung (im Schreiben vom 17.08.2000 dargelegt), sowie die Anregungen aus dem Schreiben des Herrn Prof. Dr. Vogt vom 20.02.2001 sind Bestandteil der Abwägung.

- Seitens der Bürger wird die Verschiebung des Hauseinganges (Wohn- und Geschäftshaus) gefordert. Die Erschließung dieses Komplexes soll nicht über den vorhandenen Stichweg (Bahnhofstraße 58 A bis 58 E) erfolgen. Eine Abgrenzung des Naubaubgebietes soll durch eine Mauer oder eine Hecke erreicht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Anregung wird aufgenommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Durch die Einbeziehung des vorhandenen Stichweges (Bahnhofstraße 58 A bis E) in den Planbereich sehen die Anlieger das Problem eines erhöhten Verkehrsaufkommens, welches von der vorhandenen Stichstraße nicht aufgenommen werden kann. Eine Aufweitung dieser Stichstraße in das Plangebiet ist nicht gewollt, da gemäß § 1 a BauGB Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Aus diesem Grund werden die beiden bislang vorgesehenen Gebäude innerhalb des WA 1 zu einem Baukörper zusammengefaßt. Hierdurch kann der Verkehrsbereich des WA 1 in der Art geändert werden, daß die Zuwegung zum Wohn- und Geschäftsbereich nur über die L 16 bzw. über den geplanten Rad-/Gehweg erfolgt. Eine Abgrenzung zur vorhandenen Bebauung ist durch die Pflanzung einer Hecke entlang der Stichstraße vorgesehen.

- Eine weitere Anregung der Bürger betrifft die Höhengestaltung der geplanten Gebäude. Die absolute Bauhöhe (über NN) und die Bauhöhe der geplanten Wohn- und Geschäftshäuser soll den tiefsten Bereich der Elsa-Brandström-Straße am östlichen Ende entsprechen, damit das Abfallen des Geländes von West nach Ost berücksichtigt wird.

Die Gebäudehöhe der Wohn- und Geschäftshäuser sollte der bestehenden Bebauung mit Einfamilienhäusern angeglichen werden und sich auch in der Firsthöhe an der Dichte der Bebauung orientieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die formulierten Bedenken der Anlieger sind dadurch entstanden, daß im angrenzenden Neubaugebiet (Bebauungsplan Nr. 305) zum Teil eine erhebliche Aufschüttung zum Bau der Straßen vorgenommen wurde. Dies wurde jedoch nur deshalb notwendig, weil die Entwässerung dieses Gebietes über einen vorhandenen, sehr gering überdeckt liegenden Kanal im Lichweg zu erfolgen hatte.

Die Entwässerungssituation im Plangebiet (Nr. 307) erfordert keine Auffüllung, da der hier vorhandene Kanal eine ausreichende Tiefe aufweist. Die Höhenlage der Planstraßen ist nur von der Anschlußhöhe der vorhandenen Straßen (L 16 und Elsa-Brandström-Straße) sowie der Möglichkeit einer funktionstüchtigen Entwässerung (Längs- und Quergefälle) abhängig. Mit max. 40 cm über der angrenzenden

Straßenhöhe als Bezugshöhe liegt die zulässige Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der betreffenden Gebäude deutlich unter der Höhenlage der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Gerade in städtebaulicher Hinsicht nimmt der Bebauungsplan die Grundzüge der Umgebungsbebauung auf. Entlang der L 16 ist eine zweigeschossige Bebauung vorhanden, die auch in dem nördlich des Plangebietes liegenden Bebauungsplangebiet 305 fortgeführt wird. Im WA 1 und Teilbereichen des WA 2 sind deshalb zweigeschossige Gebäude als zulässig erklärt. Diese Gebäude liegen östlich der vorhandenen Bebauung und verursachen dadurch mittags und nachmittags keine Beschattung. Die Begrenzung der Firsthöhe erfolgt für diesen Bereich in Anlehnung an die vorhandene zweigeschossige Bebauung entlang der L 16 auf 68,00 m über NN.

Der nordwestliche Planbereich grenzt an ein Wohngebiet mit vorhandener eingeschossiger Bebauung. Innerhalb der hier vorgesehenen zwei Baufenster (westlicher Bereich WA 2) sind in Anlehnung daran nur eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 66,00 m über NN zulässig.

- Eine weitere Anregung bezieht sich auf den Abstand zwischen der bestehenden Bebauung und den geplanten Neubauten, welcher soweit als möglich vorzusehen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Anregung wird in der weiteren Planung berücksichtigt. Im Bereich des Stichweges Bahnhofstraße 58 A bis E kann die Umsetzung dadurch erfolgen, daß das Gebiet WA 1 auf nur noch ein Baufenster zusammengefaßt wird. Der Mindestabstand des Gebäudes zur Stichstraße 58 A bis E ist dadurch ohne Auswirkung auf die Verkaufsfläche für die Nahversorgung auf 5 m zu vergrößern.

An der westlichen Grenze des Gebietes WA 2 ist bis zur Elsa-Brandström-Straße ein Schmutz- und Regenwasserkanal mit 7 m breitem Schutzstreifen vorhanden, der nicht überbaut werden darf. Der Abstand des betreffenden Baufensters zum Grundstück Elsa-Brandström-Straße 13 wird in der weiteren Planung dadurch auf 7 m vergrößert.

- Anregungen der Träger öffentlicher Belange:

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Schreiben zum Bebauungsplanentwurf eingegangen:

1. Rhein-Sieg-Kreis (Schreiben vom 13.02.2001)
2. Staatliches Umweltamt Köln (Schreiben vom 15.02.2001)
3. WTV Wahnbachtalsperrenverband (Schreiben vom 02.02.2001)
4. Bezirksregierung Köln Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 15.03.2001)
5. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Schreiben vom 22.03.2001)
6. RSAG Rhein-Sieg Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (Schreiben vom 26.01.2001)
7. LVR Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege (Schreiben vom 19.03.2001)
8. Stadtwerke Bonn GmbH (Schreiben vom 09.02.2001)
9. WVG Wasserversorgungsgesellschaft mbH, Sankt Augustin (Schreiben vom 31.01.2001)
10. Amt für Agrarordnung Siegburg (Schreiben vom 15.02.2001)
11. PLEdoc (Schreiben vom 24.01.2001)
12. WDR Westdeutscher Rundfunk Köln (Schreiben vom 30.01.2001)

13. Rhenag Rheinische Energie Aktiengesellschaft (Schreiben vom 20.02.2001)

14. Bezirksregierung Düsseldorf (Schreiben vom 09.02.2001)

Die Schreiben 8 - 14 werden zur Kenntnis genommen. Anregungen werden keine geäußert.

- Schreiben Nr. 1 (Rhein-Sieg-Kreis):

In dem Schreiben wird auf die Beachtung der Richtlinien zur Wasserschutzzone III A für das Wasserwerk Meindorf hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Wasserschutzzone mit entsprechender Verordnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Schreiben Nr. 2 (Staatliches Umweltamt Köln)

In dem Schreiben wird auf die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswasser hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Der Ortsteil Meindorf wird gemäß der am 15.04.1969 genehmigten Kanalnetzplanung (Az.: 64.2.f./34/35) über ein Trennsystem entwässert. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Bauflächen werden künftig ebenfalls an das vorhandene Trennsystem angeschlossen (§ 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz).

- Schreiben Nr. 3 (WTV Wahnbachtalsperrenverband)

In dem Schreiben wird auf die Wasserschutzzone III A und die das Plangebiet durchlaufende Hauptversorgungsleitung DN 800 Trinkwasseraufbereitung Siegburg-Siegelsknippen - Meindorf (445) hingewiesen. Diese Hauptversorgungsleitung ist mit einem Schutzstreifen von 8 m Breite im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die Hauptversorgungsleitung ist mit einem Schutzstreifen von 8 m im Bebauungsplan nachrichtlich ausgewiesen. Eine Bebauung des Streifens ist nicht zulässig.

- Schreiben Nr. 4 (Bezirksregierung Köln, Kampfmittelbeseitigung)

In dem Schreiben wird darauf hingewiesen, daß der Planbereich in einem ehemaligen Bombenabwurf/Kampfgebiet liegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Umfeld wird in dem Bebauungsplan aufgenommen.

- Schreiben Nr. 5 (Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen)

In dem Schreiben werden Anregungen zur Anbindung des Gebietes WA 1 an die L 16 geäußert. Der Kreuzungsbereich soll entsprechend dem zu erwartenden Geschäfts- und Anliegerverkehr (Lieferwagen/dreiachsiges Müllfahrzeug ohne Lastzüge/Sattelschlepper) ausgebaut werden. Die konkrete Knotenpunktplanung ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau abzustimmen. Der Straßenbaulastträger weist darauf hin, daß die Kosten des Umbau nicht vom Landesbetrieb getragen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Zum Gebiet WA 2 werden keine Anregungen und Bedenken geäußert.

Die Anregungen, den gesamten Kreuzungsbereich entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen auszubauen, werden in die Planung einbezogen. Eine spezielle Abstimmung des Knotenpunktes mit den entsprechenden Radien und Sichtfeldern erfolgt bei der weiteren Planung in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb. Für Fußgänger aus Richtung Bahnhofstraße ist ein Übergang mit Querungsinsel vorzusehen, wobei durch die vorhandene Gehwegsituation der Fußgängerübergang südlich des Knotenpunktes liegen sollte. Die plangebietsseitige Errichtung eines Rad-/Gehweges parallel zur L 16 sowie die Vorgaben zum Bau des Lärmschutzwalles mit Abstand zur Fahrbahn, Böschungsneigung und Bepflanzung sind bei der weiteren Planung im Knotenpunktsentwurf zu berücksichtigen.

Gemäß dem Verursacherprinzip sind die entstehenden Kosten für den Kreuzungsumbau vom Investor zu tragen. Die mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW direkt abzustimmende Knotenpunktplanung wird Bestandteil des mit dem Investor abzuschließenden Erschließungsvertrages.

- Schreiben Nr. 6 (RSAG Rhein-Sieg Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH)

Die RSAG erhebt keine grundsätzlichen Bedenken zum Planverfahren. Der Träger weist darauf hin, daß Straßen, Wohnwege und Wendeanlagen so anzulegen sind, daß eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr gewährleistet ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind in beiden Gebieten (WA 1 und WA 2) berücksichtigt. Bei der Elsa-Brandström-Straße handelt es sich z. Z. um eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit. Die Plan dargestellte öffentliche Verkehrsfläche im WA 2 läßt den Bau einer genannten Wendeflächen zu, so daß die vorhandene Situation im WA 2 deutlich verbessert wird. In dem Gebiet WA 1 sind und bei der weiteren Planung werden die vorher beschriebenen Anregungen und Hinweise ebenfalls berücksichtigt.

- Schreiben Nr. 7 (LVR Landschaftsverband Rheinland)

Der Landschaftsverband weist darauf hin, daß bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, einen Hinweis zum Verfahren beim Antreffen von Bodendenkmälern aufzunehmen, wird entsprochen.

Auf Grundlage des vorangegangenen Berichtes empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplanentwurf Nr. 307 „Bahnhofstraße/L 16“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

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.