

Sitzungsvorlage

Datum: 01. Oktober 2001
Drucksache Nr.: **01/430**
öffentlich

Beratungsfolge: Planungs- und	Sitzungstermin: 23.10.01
Verkehrsausschuss	
Rat	06.11.01

Betreff:

Bebauungsplan 218 „Buschweg“ für den Bereich in Hangelar im Anschluß an den Bebauungsplan 217 „Auf den Urden“ zwischen der südwestlichen Stadtgrenze, der Stadtbahn und der bestehenden Bebauung;

1. Bericht über die Beteiligung der Bürger und 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 (TöB) an dem Bebauungsplanverfahren Nr. 218 „Buschweg“ 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. 218 „Buschweg“ für den Bereich in Hangelar im Anschluß an die nordwestlich Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 217 „Auf den Urden“ zwischen der südwestlichen Stadtgrenze, der Trasse der Stadtbahnlinie 66, den seitlichen bzw. hinteren Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung an der Vilicher Straße und der Anton-Groß-Straße, Gemarkung Hangelar, Flur 8 und 13 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind im Geltungsbereichsplan vom 02.10.2001 dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieses Beschlusses.“

Problembeschreibung/Begründung:

Der Planungs- und Verkehrsausschuß hat in seiner Sitzung am 25.01.2000 die Verwaltung beauftragt, mit dem aufgrund der Ergebnisse der Bürgerversammlung vom 18.08.1999 und seines Beschlusses vom 30.11.1999 geänderten Vorentwurf die Beteiligung der Bürger und der TöB gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde vom 13.02. bis zum 17.02.2000 durchgeführt. Die TöB wurden mit Schreiben vom 21.02.2000 um Stellungnahme innerhalb einer Vierwochenfrist gebeten.

Im folgenden wurde der geänderte Vorentwurf mehrfach im Projektbeirat WTP I unter den Gesichtspunkten Rentierlichkeit innerhalb der gemeinsamen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme WTP I sowie der Lösung der Ausgleichsflächenproblematik beraten, zuletzt am 26.04.2001 mit dem Ergebnis, daß dem Planungs- und Verkehrsausschuß der Stadt Sankt Augustin empfohlen wird, die erforderliche Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Bebauungsplanes in Form der Festsetzung einer Streuobstwiese vorzusehen. Erst im Anschluß hieran konnte der vorliegende Entwurf in seiner endgültigen Fassung gefertigt werden. Der Entwurf wurde dem Projektbeirat WTP I in seiner Sitzung am 04.09.2001 vorgestellt. Der Projektbeirat empfiehlt den Beschlußgremien der Stadt Sankt Augustin mit dem vorliegenden Entwurf, Stand: 08/2001, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Durch die Erarbeitung einer dritten Vorentwurfsvariante auf der Grundlage der Ergebnisse der Bürgerversammlung vom 18.08.1999, auf der der vorliegende Entwurf basiert, konnten die Anregungen der Bürger bereits weitestgehend berücksichtigt werden. Die darüber hinausgehenden, während der Beteiligung vorgebrachten Anregungen der TöB und der Bürger sind im nachfolgenden zusammen mit entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung aufgeführt. Überwiegend konnten auch diese Anregungen in der Planung berücksichtigt werden.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange sind während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 BauGB folgende Anregungen vorgebracht worden, die fast ausnahmslos beachtet werden konnten.

RSAG Rhein- Sieg- Abfallwirtschaftsgesellschaft

Die RSAG macht in ihrer Stellungnahme vom 29.02.00 darauf aufmerksam, daß die Erschließungsanlagen so bemessen sein müssen, daß sie mit dreiachsigen Müllfahrzeugen befahren werden können. Dabei ist auf entsprechende Dimensionierungen der Wendeanlagen und Kurvenbereiche zu achten. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, daß im Regelfall gewährleistet sein muss, daß ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die o.g. Hinweise der RSAG sind bei der Planung beachtet worden. Im Norden des Plangebietes wurde eine Wendeanlage mit $r=9$ Metern vorgesehen. Im Süden wäre eine solche Anlage aufgrund der erschließenden Straßenabschnittslänge überdimensioniert. Hier erfolgt die Ableitung des Müllverkehrs zur Straße „Unter den Urden“, die für alle sonstigen Fahrzeuge über einen umlegbaren Poller gesperrt ist. Ein Rückwärtsfahren der Müllabfuhr im Plangebiet ist daher nicht erforderlich.

Die Planung wurde insb. vor diesem Hintergrund von der technischen Abteilung der LEG überprüft und bestätigt.

Stadtwerke Bonn

Die Stadtwerke Bonn macht in ihrer Stellungnahme vom 10.03.00 darauf aufmerksam, daß eine Trasse des Schienennahverkehrs am Plangebiet vorbeiführt und bittet um ausreichende Berücksichtigung Ihrer Belange.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Der betriebliche Anlauf des Schienenverkehrs wird durch die Planung nicht berührt. Dem o.g. Hinweis wurde dahingehend nachgegangen, daß ein entsprechendes Lärmgutachten angefertigt wurde. Zur Lösung dieses Sachverhaltes sind zeichnerische und textliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in die Planzeichnung aufgenommen worden, so daß keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Flugplatzgesellschaft Hangelar

Mit Schreiben vom 09.03.00 macht der o.g. TÖB darauf aufmerksam, daß Schallemission, hervorgerufen durch die festgelegte Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Hangelar, durch lärmempfindliche Personen als störend empfunden werden können. Er bittet um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Es wurde ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht.

Bezirksregierung Düsseldorf

Mit Schreiben vom 14.03.00 macht die Bezirksregierung (BR) Düsseldorf darauf aufmerksam, daß das Plangebiet im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Hangelar liegt. Gemäß den §§ 12 und 17 des Luftverkehrsgesetzes bedarf die Erteilung einer Baugenehmigung der Luftfahrtrechtlichen Zustimmung der o.g. BR.

Weiter wird darauf hingewiesen, daß es durch den o.g. Verkehrslandeplatz zu einer erhöhten Lärmbelastung kommen kann.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die BR Düsseldorf wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt. Ein Hinweis auf den Verkehrslandeplatz wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Rhein- Sieg- Kreis

Mit Schreiben vom 15.03.00 macht der Rhein- Sieg Kreis auf folgende Sachverhalte aufmerksam:

Wasserschutzzone III b

Das Plangebiet liegt innerhalb der o.g. Schutzzone für das Wasserwerk Meindorf. Demnach bedarf die Errichtung von Straßen, Wegen und Rohrleitungen vor Baubeginn der wasserrechtlichen Genehmigung.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die o.g. Wasserschutzzone wurde auf der Planzeichnung per Text nachrichtlich vermerkt. Die entsprechende Genehmigung wird auf Grundlage der Erschließungsplanung vor Baubeginn eingeholt.

Niederschlagswasser

Es wird auf die Beachtung des § 51a des Landeswassergesetzes hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Ein entsprechendes Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, daß das Niederschlagswasser von den privaten Flächen versickert werden kann. Dies wurde durch eine entsprechende textliche Festsetzung zur Umsetzung gesichert. In Abstimmung mit dem Rhein- Sieg- Kreis wird das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in die neu zu bauende Kanalisation abgeleitet, da hier nicht mehr von unbelastetem oder gering belastetem Niederschlagswasser gesprochen werden kann.

Altlastenkataster

Es wird auf die Altablagerung Nr. 5208/173 hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Der Bereich der potentiellen Altablagerung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 217 gutachterlich untersucht. Bei der Begutachtung wurde ausschließlich Bauschutt angetroffen. Die Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan entfällt hierdurch, da nur mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich belastete Böden zu kennzeichnen sind. Es wurde in der Planzeichnung jedoch ein Hinweis aufgenommen, daß bei der Gründung und der Statik der Häuser mit aufgeschüttetem Boden im zeichnerisch markierten Bereich der Planzeichnung zu rechnen ist und entsprechend reagiert werden muss.

Bezirksregierung Köln, Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelräumdienst macht in seiner Stellungnahme vom 22.03.00 darauf aufmerksam, daß Hinweise darauf bestehen, daß Bombenblindgänger / Kampfmittel im Plangebiet vorhanden sein könnten. Es wird empfohlen, das Gelände vor Realisierung der Planung abzusuchen / abzubohren.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung angebracht worden. Das Plangebiet muss vor der Umsetzung der Planung vom Kampfmittelräumdienst untersucht werden. Nach Rücksprache mit der zuständigen Dienststelle wird von ihr empfohlen, den Kampfmittelräumdienst kurzfristig zu Beginn der Erschließungsmaßnahme hinzuzuziehen und gemeinsam mit den bauausführenden Betrieben die entsprechenden Prüfungen durchzuführen.

Landesoberbergamt

Das Landesoberbergamt macht in seiner Stellungnahme vom 05.04.00 darauf aufmerksam, daß das Plangebiet zu einem geringen Teil im Bereich des Bergwerkfeldes „Schröder“ (Braunkohle, Eisenerz) liegt. Im Plangebiet ist zwar kein Bergbau umgegangen, jedoch stellt der TÖB anheim, den Eigentümer des Bergwerkfeldes im Planverfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Dem Hinweis wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nachgegangen. Hierzu wird der Eigentümer des Bergwerkfeldes zur Stellungnahme aufgefordert.

Evangelische Kirchengemeinde Hangelar

Die Kirchengemeinde macht in ihrer Stellungnahme vom 09.04.00 darauf aufmerksam, daß sich im Bereich der Anton- Groß- Straße eine Zufahrtsmöglichkeit zum Kindergarten befindet, die aus betrieblichen Gründen beibehalten werden muss.

Desweiteren bittet Sie um einen Hinweis auf das Spielgelände des Kindergartens, um so späteren Einwänden wegen lärmender Kinder vorzubeugen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die o.g. Zufahrt kann erhalten werden und wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Bzgl. des Spielgeländes wurde ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht.

WTV Wahnbachtalsperrenverband

Der WTV macht in seiner Stellungnahme vom 11.04.00 darauf aufmerksam, daß das Plangebiet im Bereich der Wasserschutzzone III b liegt und bittet darauf zu achten, daß das anfallende Niederschlagswasser über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene und belebte Bodenzone versickert oder in eine öffentliche Abwasserbehandlungsanlage geleitet wird.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Im Bezug auf die o.g. Schutzzone wird auf die Anregungen des Rhein- Sieg- Kreises verwiesen.

Dem zweiten Hinweis wurde durch eine entsprechende textliche Festsetzung auf der Planzeichnung entsprochen, bzw. wird im Rahmen der Entwässerungskonzeption beachtet.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben, ohne bzw. ohne bebauungsplanrelevante Anregungen vorzubringen:

- I. Amt für Agrarordnung Siegburg
- II. Deutsche Telekom
- III. Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Straßenbauamt Bonn
- IV. PLEdoc GmbH
- V. Staatliches Forstamt Eitorf
- VI. Staatliches Umweltamt Köln
- VII. WVG Wasserversorgungsgesellschaft Sankt Augustin

Von Seiten der Bürger sind während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB folgende Anregungen vorgebracht worden, die zum größten Teil berücksichtigt werden konnten. Die bebauungsplanrelevanten Anregungen, die nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden können, werden wie folgt begründet:

Erhalt der heutigen Grünflächen als Lebens- und Spielraum für Kinder

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Anregung kann nicht vollständig berücksichtigt werden, da das Vorhaben in Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wohn- und Wissenschaftspark – WTPI“ der Städte Sankt Augustin und Bonn steht. Die Planung sieht jedoch vor, nicht den gesamten Planbereich einer Bebauung zuzuführen, sondern einen großen Anteil der Flächen als Streuobstwiesen zu gestalten und verschiedene neue

Spielmöglichkeiten vorzusehen, so daß die Anregung teilweise berücksichtigt werden kann.

Verlegung des Bolzplatzes in Richtung Süden

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Aus Lärmschutzgründen ist ein näheres Heranrücken des Bolzplatzes an die bestehende bzw. geplante Wohnbebauung auf dem Gebiet der Stadt Sankt Augustin nicht möglich. Eine Verschiebung auf das Bonner Stadtgebiet ist ebenfalls nicht möglich, da diese Flächen bereits durch notwendige Ausgleichsflächen der Stadt Bonn belegt sind. Daher kann der geplante Bolzplatz nur an der vorgegebenen Stelle realisiert werden. Störende Auswirkungen wurden von Seiten des Lärmgutachters nicht festgestellt.

Anlage einer geordneten Kleingartenanlage

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Durch die vorgesehene Planung sind Eingriffe in vorhandene Grünstrukturen verbunden. Diese Eingriffe müssen durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden. Dies wird im vorliegenden Falle insb. durch die Anlage einer Streuobstwiese erreicht, die den Eingriff ausgleicht. Durch den geringeren ökologischen Wert von Kleingärten im Verhältnis zu Streuobstwiesen kann dieses o.g. Ausgleichsgebot nicht erreicht werden, so daß der Anregung nicht gefolgt werden kann.

Ausschluss von Pultdächern, nur Satteldächer sollen zulässig sein.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Eine solche einseitige Festsetzung ist aus planungsrechtlichen Gründen (Gebot der planerischen Zurückhaltung, Grundsatz der Verhältnismäßigkeit) nicht möglich, da den späteren Bauherren gewisse Gestaltungsspielräume zugebilligt werden müssen. Dies wird durch die Zulassung auch von Pultdächern einer angemessenen Neigung erreicht. Gestalterisch schädliche Auswirkungen sind durch diese Gestaltungsspielräume nicht zu erwarten.

Firstrichtung im Bereich Anton- Groß- Straße parallel zur bestehenden Bebauung

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Neubebauung soll im o.g. Bereich giebelständig zur neuen Straße angeordnet werden. Dadurch wird erreicht, daß sich aus dem bestehenden Siedlungszusammenhang bessere Durchblickmöglichkeiten auf die freie Landschaft ergeben können und die Neubebauung damit weniger abriegelnd auf die bestehende Bebauung wirkt. Diese Festsetzung wird auch dadurch unterstützt, daß eine abweichende Bauweise vorgesehen ist, die nur Gebäude mit einer maximalen Breite von 10 Metern zulässt. Es ist davon auszugehen, daß diese Regelungen größere Vorteile für die jetzigen Anwohner bringen, als eine parallele Anordnung der Firstrichtungen.

Erschließung des Plangebietes von der BGS- Straße

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die vorgeschlagene Erschließung ist nicht möglich, da sie im Verhältnis zu der Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten eine sehr unwirtschaftliche Lösung darstellen würde. Die Straße müsste mindestens 150 Meter über die offene Feldflur an das Plangebiet herangeführt werden, ohne eine direkte Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke zu besitzen. Darüber hinaus führt sie größtenteils über das Gebiet der Stadt Bonn und außerhalb der Grenze der Entwicklungssatzung. Desweiteren wäre zu erwarten, daß Schleich- bzw. Durchgangsverkehre induziert würden, die von der Bürgerschaft abgelehnt werden.

Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotens Kölnstraße / Buschweg

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Im Rahmen der Realisierung von etwa 40 neuen Wohneinheiten ist davon auszugehen, daß der o.g. Knoten leistungsfähig ausgebaut ist.

Überprüfung der Kapazitäten im Bezug auf die Versorgung mit Kindergärten und Schulen in Hangelar

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Im Rahmen der Realisierung von etwa 40 neuen Wohneinheiten ist davon auszugehen, daß von einer gesicherten Versorgung mit den o.g. Einrichtungen auszugehen ist.

Die Verwaltung schlägt entsprechend ihrer Stellungnahme zu den vorgebrachten Anregungen vor, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 218 „Buschweg“ einschließlich der Begründung hierzu auf 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 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.

