STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle/Aktenzeichen: Stadtplanung

Sitzungsvorlage

Datum: 12.12.2003
Drucksache Nr.: **03/0449**
öffentlich

Beratungsfolge:	Planungs- und Verkehrsausschuss	Sitzungstermin:	11.02.04
	Rat		10.03.04

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 627 „Alte Heerstraße – Süd“ der Stadt Sankt Augustin;
Teilbereich A: Gemarkung Hangelar, Flur 3, östlich der Medienzentrale des Bundes, nördlich der Waldstraße und östlich des Tannenwegs; Teilbereich B: Gemarkung Niederpleis, Flur 4, südlich der „Alte Heerstraße“ und östlich der Straße „Am Kreuzeck“;

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 an dem Bebauungsplanverfahren sowie dem Verfahrensvorschlag der Verwaltung zustimmend 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. 627 „Alte Heerstraße-Süd“ für die Gebiete

- Teilbereich A: Gemarkung Hangelar, Flur 3, östlich der Medienzentrale des Bundes, nördlich der Waldstraße und östlich des Tannenweges;

- Teilbereich B: Südlich der Alten Heerstraße, östlich der Straße am Kreuzeck, nördlich des Bebauungsplanes Nr. 608/A und westlich des Bebauungsplanes Nr. 608/C

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB (BauGB) auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die genauen Grenzen der Geltungsbereiche sind dem Geltungsbereichsplan vom 22.8.2002 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 627 „Alte Heerstraße-Süd“ wurde dem Planungs- und Verkehrsausschuss am 14.10.2003 vorgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zu beteiligen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 11.12.2003 bis 09.01.2004 (einschließlich). Während dieser Zeit ist eine Anregungen seitens der Bürger eingegangen, das Schreiben des Rechtsanwaltsbüros Lenz und Johlen – Herr Dr. Lüttgau – vom 13.01.2004.
Herr Dr. Lüttgau vertritt die Firma Lidl GmbH & Co. KG, Pützchenschaussee 137, 53229 Bonn. In dem Schreiben das als Anlage beifügt ist, wurde auf die Bauvoranfrage in dem Teilbereich „B“ bzw. an den Ablehnungsbescheid der Stadt Sankt Augustin vom 15.10.03 hingewiesen. Dem Schreiben wurde eine Kopie der Ausführungen über Untersuchungen zum Einkaufsverhalten der Lidl-Kunden beigefügt. Hier soll belegt werden, das eine Lidl-Filiale im Bereich der Alten Heerstraße im Hinblick auf die Nahversorgungssituation im Stadtgebiet unschädlich ist. Der Stadtverwaltung liegt diese Stellungnahme im Zusammenhang mit dem Widerspruchsverfahren der Firma Lidl bereits vor.

Abwägung:
Die Stadt Sankt Augustin strebt eine ausgewogene und verbrauchernahe Versorgungsstruktur im gesamten Stadtgebiet an. Um die Ansiedlung des Einzelhandels besser steuern zu können, wurde das Büro ECON-Consult GmbH aus Köln mit der Erstellung des Gutachtens „Einzelhandelskonzept Sankt Augustin“ beauftragt. Diese Firma hat umfangreiche Untersuchungen im gesamten Stadtgebiet und in benachbarten Kommunen durchgeführt und detaillierte Empfehlungen für die Handhabung der Einzelhandelsfrage ausgesprochen. Für den Standortbereich „Alte Heerstraße“ wo eine massive Einzelhandelsflächenkonzentration bereits vorhanden ist, wurde von einer weiteren Flächenerweiterung abgeraten.

Entlang der Alten Heerstraße erfolgte seit den 70er Jahren schrittweise eine Ansiedlung des Einzelhandels. Um diesem Trend entgegen zu wirken, zum Schutz, zum Erhalt der Nahversorgung in den einzelnen Ortsteilen wurden die Bebauungspläne Nr. 618/12 und Nr. 618/1 b aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Ziel der Pläne ist die Sicherung der bestehenden Gewerbegebiete für produzierendes Gewerbe sowie weitergehende Regelungen hinsichtlich des Einzelhandels. Die Grundlage dafür lieferte das „Einzelhandelskonzept Sankt Augustin“. Da die Umsetzung des Gutachtens weiterhin verfolgt wird, wurde der Bebauungsplan Nr. 627 „Alte Heerstraße-Süd“ aufgestellt. Ziel des Bebauungsplanes ist die weitere Ausdehnung des Einzelhandels in den bisher noch unbeplanten Innenbereichen (§ 34 BauGB) südlich der Alten Heerstraße einzuschränken. Aus diesem Grund soll die Anregung von Dr. Lüttgau abgelehnt werden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit einem Schreiben vom 26.11.2003 um Stellungnahme bis zum 9.1.2004 gebeten. Folgende Schreiben der Träger sind im Rahmen der Beteiligung bei der Stadtverwaltung eingegangen:

1. Wasserbeschaffungsverband Thomasberg, Schreiben vom 02.12.2003
2. Staatliches Forstamt Eitorf, Schreiben vom 03.12.2003
3. Wahnbachtalsperrenverband, Schreiben vom 04.12.2003
4. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 08.12.2003
5. Rhenag, Schreiben vom 09.12.2003
6. Deutsche Telekom, Schreiben vom 09.12.2003
7. Wasserversorgungsgesellschaft Sankt Augustin, Schreiben vom 12.12.2003
8. Amt für Agrarordnung, Schreiben vom 12.12.2003
9. Stadtwerke Bonn GmbH, Schreiben vom 23.12.2003
10. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Schreiben vom 29.12.2003
11. Wehrbereichsverwaltung West, Schreiben vom 8.1.2004-01-15
12. RSAG, Schreiben vom 09.12.2003
13. Bezirksregierung Köln – Kampfmittelbeseitigung, Schreiben vom 19.12.2003
14. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 6.1.2004
15. Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61, Schreiben vom 8.1.2004
16. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 8.1.2004
17. RWE Transportnetz Strom, Schreiben vom 8.1.2004

In den Schreiben 1 bis 11 wurden keine Anregungen geäußert.

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. Da innerhalb des Bebauungsplanes keine Veränderung der bestehenden Verkehrsflächen erfolgt ist, wird die RSAG auch weiterhin unverändert die Bereiche anfahren können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In dem Schreiben Nr. 13 wurde auf das evtl. Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmittel im Umfeld des Bebauungsplanes hingewiesen. Ein folgender Hinweis wurde 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.“

Die Anregung wurde berücksichtigt.

In dem Schreiben Nr. 14 wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgetragen, es wurde jedoch auf Reste von Bodendenkmälern hingewiesen. Ein folgender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen: „Die Erdeingriffe innerhalb des Planbereiches „B“ sind mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.“

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

In dem Schreiben Nr. 15 wurde auf das Vorhandensein der Gewässer (Schleuterbach innerhalb des Teilbereich „A“ und Siemensbach innerhalb des Teilbereiches „B“) sowie auf die Sicherung der Mindestabstände von baulichen Anlagen von beiden Gewässer hingewiesen. Folgender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen:
„Zur Sicherung der Gewässerunterhaltung und des Gewässerschutzes ist ein Mindestabstand von jeweils 3.0 m ab der Böschungsoberkante bzw. 5.0 m ab der Rohrachse der Gewässerverrohrung von allen baulichen Anlagen freizuhalten.“

Weiterhin wurde in diesem Schreiben eine frühzeitige Abstimmung der Niederschlagswasserbeseitigung mit dem Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises empfohlen.

Beide Teilbereiche sind an das gemischte Mischwasserkanalnetz mit Anschluss an die Zentrale Abwasserbehandlungsanlage (ZABA) in Menden angeschlossen. Bei neuen Bauvorhaben wird die Regenwasser- bzw. Versickerungsproblematik im Einzelfall geprüft.

In dem Schreiben Nr. 16 hat sich der Wasserverband RSK der Stellungnahme des Schreibens des Rhein-Sieg-Kreises (Nr. 15) angeschlossen. Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu dem Schreiben Nr. 15 verwiesen.

In dem Schreiben Nr. 17 wurde auf das Vorhandensein der 110-KV-Hochspannungsfreileitung Siegburg - Beuel im Teilbereich „A“ hingewiesen. In der beigefügten Karte wurden entsprechende Schutzabstände dargestellt.
Die Leitungsstraße samt den erforderlichen Schutzabstände wurde in den Bebauungsplan übernommen. An weiteren Verfahren wird die RWE Transportnetz Strom beteiligt.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme
[ ] hat finanzielle Auswirkungen
[x] 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 bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.