

Herr Schäfer fragte an, wie die Abstände zu der bestehenden Bebauung hinsichtlich einer evtl. Verschattung der Grundstücke beurteilt werden, da hier eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen ist.

Herr Gleß beantwortete die Frage dahingehend, dass die vorgelegte Planung das Ergebnis der vorher geführten Diskussionen und vorgetragenen Anregungen darstellt. Die Gärten wurden mit Absicht in die Südrichtung geplant, damit diese größtmögliche Sonneneinwirkung erhalten. Die Höhe der Gebäude hat keine Auswirkung auf evtl. Verschattungen der angrenzenden, nördlichen Grundstücke, da der Abstand zu diesen ausreichend dimensioniert ist. Dieser Auffassung schloss sich Herr Egger an, da er aus den Planunterlagen einen Abstand von ca. 25,00 m erkennen kann.

Herr Köhler erklärte, dass seine Fraktion dem vorliegenden Beschlussvorschlag zustimmen wird und fragte gleichzeitig an, warum bei der Berechnung der Eingriffsfläche die Stellplätze, Zufahrten und Terrassen nicht einbezogen wurden. Hier wird eine entsprechend hohe Versiegelung stattfinden. Weiterhin merkte Herr Köhler an, dass der Verweis auf die Landesbauordnung seiner Ansicht nach nicht ausreicht, um den Bürgern die dahinter steckende Absicht zu erläutern.

Herr Gleß erläuterte hierzu, dass der Hinweis auf die Landesbauordnung gewählt wurde, um die angrenzenden Anwohner zu schützen, da in dieser gesetzlichen Vorschrift auch die Abstandsregelungen enthalten sind, welche bei der Thematik der Verschattung von Nachbargrundstücken anzuwenden ist.

Der Vorsitzende unterbrach anschließend kurz die Sitzung um einem anwesenden Bürger die Gelegenheit zu geben, sich zu der vorliegenden Planung zu äußern. Nachdem die Sitzung wieder aufgenommen wurde, erklärte Herr Gleß auf Anfrage von Herrn Fischer, dass der Abstand seiner Auffassung nach ausreicht und daher keine Änderungen in der Planung vorgesehen sind.

Hinsichtlich der Frage des Herrn Köhler zu der Berechnung der Eingriffsflächen wird diese wie folgt beantwortet:

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der o. g. Bebauungsplan ist seit 29.01.1980 rechtskräftig. Die Eingriffe sind in der festgesetzten Form ohne Ausgleich zulässig.

Die Ausnutzung der Grundstücke wurde durch die Festsetzung von GRZ (= 0,4) bestimmt, die bebaubaren Flächen durch Baugrenzen markiert. In dem zu ändernden Bereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes waren 3.150 m² bebaubare Fläche festgesetzt, die ohne Ausgleich auch innerhalb der 1. Änderung zulässig sind. Bei dem neuen städtebaulichen Entwurf (1. Änderung) wurde die bebaubare Fläche jedoch geringfügig erweitert (50 m²) und dafür die Maßnahme M 1 festge-

setzt.

Bei den weiteren befestigten Flächen, wie z. B. Terrassen, Garagenzufahrten, Stellplätze usw., die im Plan nicht dargestellt sind, jedoch durch die festgesetzte GRZ (= 0,4) begrenzt sind, wurde auf eine Schätzung bzw. Berechnung der befestigten Fläche verzichtet. Dieser Eingriff war gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB bereits früher zulässig und bleibt in diesem Umfang auch ohne Ausgleich innerhalb der 1. Änderung zulässig. Da in den textlichen Festsetzungen unter Punkt A 2 eine weitere gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ ausgeschlossen wurde, ist zu erwarten, dass der Eingriff, der durch die Befestigung der Flächen für Terrassen, Zufahrten, Stellplätze usw. innerhalb der 1. Änderung verursacht wird, den zulässigen Umfang nicht erreicht. Aus diesem Grund wurde auf die flächenmäßige Gegenüberstellung der befestigten Flächen, die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig sind und die gemäß der 1. Änderung möglich werden, verzichtet.

Darüber hinaus werden die zu kompensierenden Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs mit einem Überschuss von 140 Punkten um mehr als 100 % ausgeglichen.

Sodann ließ der Vorsitzende über nachfolgenden Beschlussvorschlag abstimmen:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin nimmt den Bericht über die erneute Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis, die Auswertung der Anregungen wird beschlossen.
2. Auf Grund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der derzeit geltenden Fassung sowie der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches in der derzeit geltenden Fassung beschließt der Rat der Stadt Sankt Augustin die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2 „Menden-Süd“ für den Bereich Sankt Augustin, Gemarkung Niedermenden, Flur 2, im Kreuzungsbereich der Von-Galen-Straße und der Meindorfer Straße als Satzung einschließlich der textlichen Festsetzungen. Die Begründung hierzu wird ebenfalls beschlossen. Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan vom 17.05.2002 zu entnehmen.

einstimmig