

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle/Aktenzeichen: Planung

Sitzungsvorlage

Datum: 09. Januar 2002

Drucksache Nr.: **02/14**

öffentlich

Beratungsfolge: Planungs- und
Verkehrsausschuss
Rat

Sitzungstermin: 29.01.02

20.03.02

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 218 „Buschweg“ in Sankt Augustin-Hangelar im Anschluss an den Bebauungsplan 217 „Auf den Urden“ zwischen der südwestlichen Stadtgrenze, der Stadtbahnlinie 66 und der bestehenden Bebauung;

1. Beratung über die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen
2. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

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

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 218 „Buschstraße“ vorgebrachten Anregungen nach eingehender Prüfung entsprechend den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Punkten in der Planung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Bebauungsplan Nr. 218 „Buschweg“, für den Bereich in Sankt Augustin-Hangelar im Anschluss an den Bebauungsplan 217 zwischen der südwestlichen Stadtgrenze, der Trasse der Stadtbahnlinie 66 und der Bebauung an der Vilicher- und Anton-Groß-Straße, Gemarkung Hangelar, Flur 8 und 13 aufgrund der §§ 7 und 41 GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW, S. 245) sowie des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950), einschließlich der aufgrund des § 86 Abs. 4 der BauONW in der Fassung vom 01.04.2000, zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW, S. 256 und S. 439), im Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung hierzu.

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

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 218 „Buschweg“ hat in der Zeit vom 22.11.2001 bis zum 28.12.2001 (einschließlich) öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.11.2001 von der Auslegung unterrichtet.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen vorgebracht.

1. Flugplatzgesellschaft Hangelar

Mit Schreiben vom 13.11.2001 macht die Flugplatzgesellschaft Hangelar 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 bereits vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

2. Bezirksregierung Köln, Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelräumdienst macht in seiner Stellungnahme vom 27.11.2001 darauf aufmerksam, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Daher wird eine örtliche Kampfmittelüberprüfung empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Ein entsprechender Hinweis wurde bereits vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes auf der Planzeichnung angebracht. Die Überprüfung wird vor Beginn der Baumaßnahme erfolgen.

3. WTV Wahnbachtalsperrenverband

Der WTV macht in seiner Stellungnahme vom 06.12.2001 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:

Die Anregungen des Wahnbachtalsperrenverbandes sind bereits in der offengelegten Planfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

4. Bezirksregierung Düsseldorf

- a) Mit Schreiben vom 20.12.2001 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 luftrechtlichen Zustimmung der o.g. BR. Sofern Bauvorhaben keine Baugenehmigung bedürfen, ist die o.g. luftrechtliche Genehmigung vor Baubeginn vom Bauherren einzuholen. Hierzu zählen auch die Bauanzeige und Errichtung von Bauhilfsanlagen, wie z.B. Kränen. Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass die in Betracht kommenden Bauherren von der o.g. Verpflichtung Kenntnis erhalten. Der Bereich, für den die o.g. Aussagen gelten, sind zeichnerisch im Bebauungsplan auszuweisen.
- b) Weiter wird darauf hingewiesen, dass es durch den o.g. Verkehrslandeplatz zu einer erhöhten Lärmbelastung kommen kann.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

- zu a) Die BR Düsseldorf wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, sofern es sich nicht um genehmigungsfreie Vorhaben (z.B. Einfamilienhäuser) handelt, von der Gemeinde beteiligt. Ferner wird im Zuge der redaktionellen Änderung ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass die in Betracht kommenden Bauherren von genehmigungsfreien Vorhaben über die selbstständige Einholung der luftrechtlichen Genehmigung in Kenntnis gesetzt sind. Der in Frage stehende Bereich wird im Zuge der redaktionellen Änderung nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.
- zu b) Ein Hinweis auf den Verkehrslandeplatz wurde bereits vor der öffentlichen Auslegung in die Planzeichnung aufgenommen.

5. Rhein- Sieg- Kreis

Mit Schreiben vom 20.12.2001 bittet der Rhein-Sieg-Kreis um Hinweis auf die Altablagerung Nr. 5208/173. Dabei ist das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft unverzüglich telefonisch zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen, wenn die Altablagerung durch geplante Baumaßnahmen tangiert wird und verunreinigende Bodenhorizonte angetroffen werden. Bei der Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterialien sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde bereits ein Hinweis zu der in Frage stehenden Fläche aufgenommen. Dieser Hinweis wird entsprechend der Anregung des Rhein- Sieg- Kreises auf redaktionellem Wege ergänzt.

Von Seiten der Bürger wurden folgende Anregungen vorgebracht:

6. Herr Reuter hat im Bereich „Auf den Urden“ ein Wohnhaus erworben, das einseitig an die Grenze angebaut ist, die von der anderen Seite bisher noch nicht angebaut ist. Diese Grenze ist gleichzeitig die Grenze zwischen den Bebauungsplänen 217 „Auf den Urden“ und 218 „Buschweg“.

Er bittet in seinem Schreiben vom 02.01.2002 darum, dass seine Doppelhaushälfte lediglich um eine weitere Doppelhaushälfte, jedoch nicht um eine Reihenhausbauung, ergänzt wird. Er macht dabei darauf aufmerksam, dass seine Doppelhaushälfte notariell bestätigt ist, im gesamten südlichen Verlauf der Straße Auf den Urden nur Doppelhäuser errichtet wurden, und durch eine Reihenhausergänzung eine Wertminderung seines Grundstückes einhergehen würde.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Der Argumentation von Herrn Reuter wird aus nachstehenden Gründen nicht gefolgt:

- Die Annahme, auf die sich die notarielle Bestätigung einer Doppelhausbebauung bezog, beruhte auf dem ursprünglichen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 217. Dieser Bebauungsplan Nr. 217 wurde im Zuge seines Aufstellungsverfahrens geteilt. Im vorliegenden, nunmehr eigenständigen Bebauungsplans Nr. 218 wurde die städtebauliche Konzeption völlig neu entwickelt und kam aufgrund veränderter Zielsetzungen (insb. städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) zu einer neuen städtebaulich eigenständigen Ausformung. Die ursprünglichen Vorentwurfsdarstellungen des Bebauungsplanes Nr. 217 waren daher rechtlich nicht verbindlich. Auf die notarielle Bestätigung hatte die Gemeinde keinen Einfluss.
 - Nichtsdestotrotz hat die plangebende Gemeinde im vorliegenden Bebauungsplan, dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung folgend, die Möglichkeit offen gehalten, dass die in Frage stehende Doppelhaushälfte mit einer Doppelhaus- oder einer Reihenhausbauung abgerundet werden kann. Daher besteht auch die Möglichkeit, dass sich die von Herrn Reuter gewünschte Doppelhausbebauung fortsetzt. Auch wenn sich eine Reihenhausbauung (nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nur eine Hausgruppe von zusammen 3 Häusern möglich) entwickeln sollte, ist der vorgetragene Aspekt für die Einheitlichkeit des Straßenbildes und unter Würdigung der veränderten Zielsetzungen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (Ziel: überwiegend verdichteter Einfamilienhausbau) als unerheblich zu bewerten, da bei einer Mischung von Doppelhaus- und Reihenhausbauung noch von einem harmonischen Straßencharakter gesprochen werden kann.
 - Des Weiteren ist es nicht nachvollziehbar, warum - selbst unter der Ergänzung einer Reihenhausbauung, die aus den o. g. Gründen nicht zwingend vorgegeben ist - das Eckgrundstück des Herrn Reuter eine Wertminderung erfahren soll. In beiden Fällen wird an die bestehende Brandwand, was durch eine Baulinie gesichert ist, angebaut. Die nachbarschaftlichen Situation ist daher als vergleichbar anzusehen.
7. Sandra Melzer und Angelina Börner regen mit Schreiben vom Juni 2001 an, in der Zeit den Zustand des Plangebietes zu erhalten und auf die geplante Bebauung zu verzichten.

Die beiden Kinder befürchten, dass die Qualität ihres direkten Lebensumfeldes durch die Planung stark beeinträchtigt würde, insbesondere was dessen Eigenschaften betrifft, hier spielen und Abenteuer erleben zu können.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Der Bebauungsplan Nr. 218 gehört zur gemeinsamen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wohn- und Technologiepark I“ der Städte Bonn und Sankt Augustin. Die vorbereitenden Untersuchungen zu dieser Entwicklungsmaßnahme belegen den dringenden Bedarf an Wohnungen und Arbeitsplätzen in der Region. Insofern steht hier der öffentliche Belang „die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung dem privaten Verlangen nach Erhalt der jetzigen Situation entgegen. Es ist jedoch so, dass laut Planung von dem ca. 3,9 ha großen Planbereich lediglich ca. 1,8 ha als Bruttobauland (Straßen, Wege, Gebäude und Hausgärten) genutzt werden und 1,9 ha als Freifläche zur Verfügung stehen werden (0,2 ha fallen die nachrichtlich dargestellten Flächen der Stadtbahnlinie 66).

Diese Freiflächen beinhalten neben ihrer Ausgleichsfunktion auch neue Spielmöglichkeiten, die es vorher in dieser Form nicht gab.

Im Vorliegenden hat die Wohnraumversorgung der Bevölkerung ein deutlich höheres Gewicht als das Ansinnen, den Bereich aus den eingangs erwähnten Gründen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zumal durch die neue Gestaltung des verbleibenden Freiraumes eine neue Qualität auch in Bezug auf Spielmöglichkeiten geschaffen werden kann, die den Verlust an Fläche, wenn nicht ganz, so doch überwiegend kompensieren wird.

Die Verwaltung schlägt vor, den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 218 „Buschweg“ ohne Änderungen als Satzung zu beschließen.

Klaus Schumacher
Bürgermeister

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.