

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle/Aktenzeichen: Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 13.01.2006

Drucksache Nr.: **06/0029**

öffentlich

Beratungsfolge: Planungs- und Verkehrsaus-
schuss
Rat

Sitzungstermin: 14.02.2006

14.03.2006

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 226 „Am Kuhbusch“, Gemarkung Hangelar, Flur 6 und 7 zwischen der Kölnstraße, der Lindenstraße und der Möldersstraße;

1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. „Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an dem Bebauungsplanverfahren sowie den Verfahrensvorschlag der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgenden Beschluss zu fassen.“
2. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den vorliegenden Entwurf sowie die Begründung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme des Bebauungsplanes Nr. 226 „Am Kuhbusch“, Gemarkung Hangelar, Flur 6 und 7 zwischen der Kölnstraße, der Lindenstraße und der Möldersstraße gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

Die genauen Grenzen sind dem Geltungsbereichsplan vom 05.01.2004 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Bebauungsplanverfahren Nr. 226 erfolgte in der Zeit vom 28.04.2004 bis zum 11.05.2004. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in die Entwurfsplanung miteinbezogen und mit Schreiben vom 04.08.2004 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nachfolgend aufgeführte Schreiben zum Verfahren eingegangen:

1. Frau Dr. Stefanie Humburg und Herr Stefan Humburg, Sankt Augustin-Hangelar (Schreiben vom 08.05.2004)
2. Frau Marliese Klein, Sankt Augustin-Hangelar, vertreten durch die Kanzlei Hiller & Machens (Schreiben vom 11.05.2004)
3. Frau Dr. Gretel Schuy und Herr Rudolf Schuy, Siegburg (Schreiben vom 11.05.2004)
4. Frau Petra Detzler-Marx und Herr Dr. Wolfgang Detzler, Sankt Augustin-Hangelar (Schreiben vom 12.05.2004)
5. Frau Gertrud Maur und Herr Arthur Maur, Sankt Augustin-Hangelar (Schreiben vom 13.05.2004)
6. Herr Peter Groß, Sankt Augustin-Hangelar (Schreiben vom 03.06.2004)
7. Frau Hildegard Keller und Herr Wilfried Keller, Sankt Augustin-Hangelar (Schreiben vom 15.06.2004)

Der Aussage dieses Schreibens haben sich die Eheleute Maur (siehe auch unter Nr. 5 und Annemarie Maur, Sankt Augustin-Hangelar, angeschlossen.

8. Frau Marianne Aachen und Herr Karl Aachen, Helmstedt (Schreiben vom Juli 2004)
9. Frau Irmgard Zoor und Herr Kurt Zoor, Sankt Augustin-Hangelar (Schreiben vom 11.05.2004 und vom 07.09.2004)
10. Frau Anita Kenntemich, Sankt Augustin-Hangelar, vertreten durch die Kanzlei Busse und Miessen (Schreiben vom 04.06.2004, 23.08.2004 und vom 12.09.2004)
11. Herr Karl-Heinz Urbach, Sankt Augustin-Hangelar (Schreiben vom 20.10.2004)
12. Frau Helene Franziska Marczyk und Herr Herbert Anton Marczyk, Sankt Augustin-Hangelar (Schreiben ohne Datum)
13. Frau Maria Spangel, Sankt Augustin-Hangelar (am 06.05.2004 mündlich zu Protokoll gegeben)

14. Herr Geerd-Alfred Slood, Sankt Augustin-Hangelar (am 06.05.2004 mündlich zu Protokoll gegeben)
15. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Bonn (Schreiben vom 10.08.2004)
16. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH, Siegburg (Schreiben vom 12.08.2004)
17. Bezirksregierung Köln (Schreiben vom 17.08.2004)
18. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn (Schreiben vom 24.08.2004)
19. Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg (Schreiben vom 31.08.2004)
20. Bezirksregierung Düsseldorf (Schreiben vom 02.09.2004)
21. Wahnachtalsperrenverband, Siegburg (Schreiben vom 08.09.2004)
22. RWE Rhein-Ruhr Netzservice (Schreiben vom 19.01.2006)
23. Rhenag, Siegburg (Schreiben vom 06.08.2004)
24. Amt für Agrarordnung, Siegburg (Schreiben vom 09.08.2004)
25. RWE Transportnetz Strom GmbH, Dortmund (Schreiben vom 10.08.2004)
26. PLEdoc GmbH, Essen (Schreiben vom 16.08.2004)
27. Forstamt Eitorf (Schreiben vom 24.08.2004)
28. Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf (Schreiben vom 31.08.2004)
29. Bezirksregierung Arnsberg (Schreiben vom 03.09.2004)

In den Schreiben 23. bis 29. wurden keine Anregungen geäußert.

Zu 1.: Schreiben von Dr. Stefanie Humburg und Herrn Stefan Humburg

- Die Bebauungsvorschläge (Variante 1 und Variante 2) werden grundsätzlich abgelehnt, da hiermit der Charakter des heutigen Quartiers überformt bzw. zerstört würde. Dabei wird sowohl die Baudichte als auch die zu erwartende (gleichförmige) Bebauung abgelehnt. Zudem würde sich der Garten der betroffenen Eigentümer in beiden Fällen auf ein Minimum (8 m Tiefe) reduzieren. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Plangrundlage (Flurkarte) nicht mehr der tatsächlichen Bebauung des Grundstücks entspricht.

Die angestrebte Nachverdichtung – welche ein elementares Ziel der Planung darstellt – lässt sich ohne eine gewisse Überformung / Weiterentwicklung des Wohnquartiers nicht bewerkstelligen. Gleiches gilt für die Erhöhung der Baudichte, welche jedoch im

Vergleich zu der vorhandenen Blockrandbebauung (teilweise Geschosswohnungsbau/bis zu drei Vollgeschossen) und vergleichbaren Neubaugebieten moderat ausfällt. Dennoch wurde die Anregung dahingehend aufgenommen, dass die nun vorliegende Bearbeitung des Entwurfs aufgrund der Baukörperstellung (Firstrichtung) und der angestrebten Mischung (freistehende Einfamilienhäuser/Doppelhäuser) eine gewisse „Auflockerung“ bietet. Darüber hinaus wurde der tatsächliche Gebäudebestand der Bürger zwischenzeitlich aufgemessen und dahingehend berücksichtigt, dass die nun vorliegende Überarbeitung der Entwürfe eine verbleibende Gartentiefe von ca. 18 m zulässt.

Zu 2.: Schreiben von Marliese Klein, vertreten durch die Kanzlei Hiller & Machens

- Die Planvariante 2 wird abgelehnt, da diese eine einseitige Belastung hinsichtlich der Erschließungsführung mit sich bringt und keine internen Grün- und Ausgleichsflächen beinhaltet. Des weiteren wünscht Frau Klein bessere Ausnutzungsmöglichkeiten für den hinteren Bereich ihres Grundstücks (Kölnstraße 55). Im Rahmen eines persönlichen Gespräches (10.02.2005) signalisiert die Eigentümerin schließlich ihre grundsätzliche Ablehnung auch für mögliche Weiterentwicklungen der Varianten, da die damit verbundenen Kosten aufgrund des verhältnismäßig hohen Erschließungsaufwandes nicht kalkulierbar sind.

Die Realisierung der zunächst favorisierten Planvariante 1 kann nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen nicht mehr weiterverfolgt werden, da die überdurchschnittlich starke Betroffenheit der Eigentümer (siehe unter Nr. 8) im Bereich des „Brunnenplatzes“ und deren ablehnende Haltung entsprechend höher zu bewerten ist. Die nun vorliegende Planvariante lässt den hinteren Bereich des Grundstücks Kölnstraße 55 an zwei Doppelhäusern partizipieren. Gleichwohl muss festgestellt werden, dass eine optimale Ausnutzung jedes einzelnen Grundstücks innerhalb der heutigen Grenzen aus entwurflichen/erschließungs-technischen Gründen nicht möglich ist. Die hier indirekt geforderte Gerechtigkeit kann zwangsläufig nur eine spätere Umlegung gemäß Baugesetzbuch sicherstellen.

Zu 3.: Schreiben von Frau Dr. Gretel Schuy und Herrn Rudolf Schuy

- Es wird sich aufgrund der geringen Erschließungsflächenanteile und der damit verbundenen Beibehaltung des dörflichen Charakters für Variante 2 ausgesprochen. Darüber hinaus wird eine höhere bauliche Ausnutzung des im Eigentum der Familie befindlichen Grundstücks (Lindenstraße 14) für wünschenswert gehalten.

In die nunmehr vorliegende Planvariante sind die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß BauGB eingeflossen. Dabei wurde entsprechend der eingegangenen Anregungen versucht, die vorgeschlagenen Grundstücksteilungen, dort wo es möglich ist, mit der vorhandenen Parzellierung zur Deckung zu bringen. Eine noch höhere bauliche Ausnutzung als die nun möglichen beiden Bauplätze wären jedoch nicht mit dem Ziel einer maßvollen, dem Bestand entsprechenden Nachverdichtung und dem gewünschten dörflichen Charakter zu vereinbaren.

Zu 4.: Schreiben von Frau Petra Detzler-Marx und Herrn Dr. Wolfgang Detzler

- Eine Bebauung der im Eigentum der Familie befindlichen Grundstücke wird unabhängig von den aufgezeigten Varianten kategorisch abgelehnt.

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Schreiben von Frau Gertrud Maur und Herrn Arthur Maur

- Eine Bebauung der im Eigentum der Familie befindlichen Grundstücke wird unabhängig von den aufgezeigten Planvarianten kategorisch abgelehnt.

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen.

Zu 6.: Schreiben von Herrn Peter Groß

- Aufgrund des geringen Umsetzungsaufwandes wird sich für Variante 2 ausgesprochen.

Die nunmehr vorliegende Planvariante stellt aufgrund des geringen Umsetzungsaufwandes eine Weiterentwicklung der ursprünglichen Variante 2, d.h. Erschließung für den Kfz-Verkehr ausschließlich über die Lindenstraße, dar.

Zu 7.: Schreiben von Frau Hildegard Keller und Herrn Wilfried Keller

- Die Bebauung des Blockinnenraumes wird unabhängig von den aufgezeigten Alternativen grundsätzlich abgelehnt. Nach Meinung der Betroffenen spricht vor allem der ökologische Wert des Innenbereiches gegen eine Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes. Außerdem werden alternative Erschließungsführungen über die Kölnstraße bzw. die Möldersstraße angeregt. Darüber hinaus werden grundsätzliche Fragen hinsichtlich Enteignung, B-Plan-Festsetzungen und weitere Untersuchungen aufgeworfen.

Die Anregungen bezüglich des ökologischen Wertes ist entsprechend zur Kenntnis genommen worden. Der in diesem Zusammenhang zwischenzeitlich erarbeitete Landschaftspflegerische Fachbeitrag dokumentiert die Ist-Situation. Im Rahmen dieses Gutachtens konnte dennoch der Nachweis geführt werden, dass der mit der Umsetzung des Konzeptes verbundene Eingriff durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden kann. Gleichwohl muss nach Abwägung der unterschiedlichen Belange darauf hingewiesen werden, dass hier eine städtebauliche Nachverdichtung zwecks Umsetzung der landesplanerischen Zielsetzung Innenentwicklung vor Außenentwicklung nicht ohne einen gewissen Verlust an Erholungswert für Menschen und Rückzugsmöglichkeiten für die Tierwelt durchgeführt werden kann.

In den aufgezeigten, alternativen Erschließungsführungen wird seitens der Verwaltung keine wirkliche Alternative gesehen, da diese hinsichtlich der Anbindung an die Kölnstraße zu verkehrlichen Konfliktpunkten führen. Im Übrigen würden derartige Trassenführungen einen deutlich höheren Eingriff in die Hausgärten/Hofflächen der dortigen

Eigentümer mit sich bringen, als dies bei der nun gewählten Trassenführung der Planstraße der Fall ist. Hinsichtlich der übrigen Fragestellungen wird auf das Antwortschreiben der Verwaltung vom 22.07.2005 verwiesen.

Zu 8.: Schreiben von Frau Marianna Aachen und Herrn Karl Aachen

- Es wird auf die unmittelbare Betroffenheit des Grundstücks Kölnstraße 69 (Flurstück 2160) bei der Umsetzung von Planvariante 1 hingewiesen. Darüber hinaus wird mittels eines positiven Bauvorbescheides aufgezeigt, dass für die angrenzenden Grundstücke bereits heute eine alternative privatrechtliche Erschließungsmöglichkeit besteht, welche eine Umsetzung des westlichen Erschließungsstranges von Variante 1 entbehrlich erscheinen lässt. Die Umsetzung dieser Variante wird somit abgelehnt.

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die Umsetzung der ursprünglichen Variante 1 aufgegeben wird. Beibehalten wird jedoch die aus städtebaulicher/erschließungstechnischer Sicht äußerst vorteilhafte Fußwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und dem Ortszentrum (Kölnstraße). Hierzu werden die angesprochenen Grundstücksflächen jedoch nicht benötigt. Trotzdem wird gerade auch in den Randbereichen des Baublocks ein gewisser Regelungsbedarf gesehen, mit Hilfe dessen eine unverhältnismäßig hohe Nachverdichtung/Ausnutzung der vorhandenen Grundstückspotentiale verhindert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden soll. In Bezug auf die angesprochene Bauvoranfrage bedeutet dies, dass eine Bebauung/Erschließung des Grundstücks grundsätzlich möglich ist.

Zu 9.: Schreiben von Frau Irmgard Zoor und Herrn Kurt Zoor

- Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird unabhängig von den aufgezeigten Planvarianten generell abgelehnt. Als Begründung hierfür wird u.a. der Verlust der heutigen Gärten und der damit verbundenen Vegetation angegeben. Als unmittelbare Folge hieraus der Verlust an Lebensqualität und der Wertverlust des Grundstücks. Es wird eine Baulandmobilisierung in Ortsrandlage angeregt. Darüber hinaus werden grundsätzliche Fragen hinsichtlich Eigentumsrecht, Abwägung und Erschließungsbeitrag aufgeworfen.

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen. Dennoch wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass eine weitere Baulandmobilisierung in Ortsrandlage aus fachlicher Sicht keine vertretbare Alternative zu einer ortskernnahen Nachverdichtung sein kann. Selbstverständlich sind die angesprochenen Eigentumsrechte in Bezug auf eine spätere Umsetzung des Bebauungsplanes höher zu bewerten, woraus sich jedoch nicht zwangsläufig eine Einstellung des Planverfahrens ergeben muss. Hinsichtlich der übrigen Fragestellungen wird auf das Antwortschreiben der Verwaltung vom 15.09.2004 verwiesen.

Zu 10.: Schreiben von Frau Anita Kenntemich und der Kanzlei Busse und Miessen

- Es wird sich der Stellungnahme von Frau Irmgard und Herrn Kurt Zoor (siehe unter Nr. 9) angeschlossen. So wird eine Erschließung und Bebauung des Blockinnenraumes unabhängig von den aufgezeigten Planungsalternativen grundsätzlich ab-

gelehnt. Als Grund hierfür wird u.a. der Verlust des heutigen Gebietscharakters, welcher durch weitläufige Gärten und alten Baumbestand geprägt ist, angegeben. Darüber hinaus werden rechtliche Mängel im Hinblick auf die Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Interessen gesehen.

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen. Dennoch wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass eine weitere Baulandmobilisierung in Ortsrandlage aus fachlicher Sicht keine vertretbare Alternative zu einer ortskernnahen Nachverdichtung sein kann. Selbstverständlich sind die angesprochenen Eigentumsrechte in Bezug auf eine spätere Umsetzung des B-Planes höher zu bewerten, woraus sich jedoch nicht zwangsläufig eine Einstellung des Planverfahrens ergeben muss.

Der Hinweis bezüglich der angeblich vorhandenen Rechtsmängel ist unbegründet, da die zitierte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange naturgemäß erst im Anschluss an die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) – d.h. nach Kenntnisnahme der privaten Interessen – stattfinden kann.

Zu 11.: Schreiben von Herrn Karl-Heinz Urbach

- Es wird auf die ortshistorische Bedeutung der ehemaligen Tränke im Bereich der Grünanlage um den heutigen Springbrunnen hingewiesen. Dementsprechend werden Bedenken gegen die Umsetzung der Variante 1 angemeldet.

Der Anregung wird durch den Verzicht auf die Umsetzung der ursprünglichen Variante 1 (Teilerschließung entlang der ehemaligen Tränke) Rechnung getragen.

Zu 12.: Schreiben von Frau Helene Franziska Marczyk und Herrn Herbert Anton Marczyk

- Es wird sich für eine Realisierung der Variante 1 ausgesprochen. Variante 2 wird aufgrund von befürchteten Umsetzungsschwierigkeiten infolge der heutigen Eigentumsverhältnisse abgelehnt. Darüber hinaus werden Anregungen im Hinblick auf einen kostensparenden Ausbau der Erschließungsstraße vorgebracht.

Die nunmehr vorliegende Weiterentwicklung der ursprünglichen Planvarianten berücksichtigt die Anregung hinsichtlich der Umsetzungsschwierigkeiten. Die entsprechenden Grundstücksbereiche werden nun nicht mehr in dem ursprünglichen Maße tangiert. Die Anregungen im Hinblick auf den kostensparenden Ausbau der Erschließung sollen dagegen erst im Rahmen der Straßenausbauplanung diskutiert werden.

Zu 13.: Aussage von Frau Maria Spangel

- Es wird sich für die Variante 1 ausgesprochen, da die Bebauung einen größeren Abstand zu dem Gebäudebestand im Bereich der nördlichen Möldersstraße einhält. Die Variante 2 wird aufgrund des geringeren Abstandes abgelehnt. Ebenso wird die Realisierung von Reihenhäusern oder Bauformen, deren Dichte über den aufgezeigten Bebauungsentwürfen liegen, abgelehnt.

Die nunmehr vorliegende Weiterentwicklung der ursprünglichen Planvarianten berücksichtigt den angeregten, größeren Gebäudeabstand zur Möldersstraße. Ebenso wurde

die Anregung berücksichtigt, von einer Reihenhausbauung/höhere Verdichtung abzusehen.

Zu 14.: Aussage von Herrn Geerd-Alfred Slood

- Es wird sich für die Variante 1 ausgesprochen, da die Bebauung einen größeren Abstand zu dem Gebäudebestand im Bereich der nördlichen Möldersstraße einhält. Die Variante 2 wird aufgrund des geringeren Abstandes abgelehnt. Ebenso wird die Realisierung von Reihenhäusern oder Bauformen, deren Dichte über den aufgezeigten Bebauungsentwürfen liegen, abgelehnt.

Die nunmehr vorliegende Weiterentwicklung der ursprünglichen Planvarianten berücksichtigt den angeregten, größeren Gebäudeabstand zur Möldersstraße. Ebenso wurde die Anregung berücksichtigt, von einer Reihenhausbauung/höhere Verdichtung abzusehen.

Zu 15.: Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau NRW

- Um Verkehrsgefährdungen durch den von der B 56 ausfahrenden Verkehr auszuschließen, werden ausreichend große Sichtfelder im Bereich der Planstraßeneinmündung angeregt. Darüber hinaus sollte dieser so dimensioniert werden, dass er den Begegnungsfall Müllfahrzeug/Pkw erlaubt. Des weiteren wird der Bau einer zweiten, zumindest fußläufigen Anbindung an die Kölnstraße empfohlen.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung/werden im Rahmen der Ausbauplanung entsprechend berücksichtigt.

Zu 16.: Schreiben der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH, Siegburg

- Es wird auf die erforderlichen Dimensionierungen von Wendeanlagen im Hinblick auf die Müll- und Sperrgutabfuhr hingewiesen.

Wurde im Rahmen der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt.

Zu 17.: Schreiben der Bezirksregierung Köln

- Es wird auf der Bezirksregierung vorliegende Hinweise bezüglich des Vorhandenseins von Bombenblindgängern/Kampfmittel hingewiesen. Daher ist mindestens drei Monate vor Baubeginn eine Kampfmittelüberprüfung durchzuführen. Hierzu wird u.a. die Vorlage einer Betretungserlaubnis erforderlich.

Wird durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises entsprechend berücksichtigt.

Zu 18.: Schreiben des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege

- Es wird darauf hingewiesen, dass das Auftreten von archäologischen Bodenfindungen nicht ausgeschlossen werden kann. In Verbindung damit werden Verhaltensregeln beim Auftreten solcher Funde gemacht.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zu 19.: Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B befindet. Es wird darüber hinaus auf die genehmigungspflichtigen Tatbestände und die Verbote der Wasserschutzzonenverordnung hingewiesen. Die Kfz-befahrenen Flächen sind in wasserundurchlässigem Material zu befestigen. Des weiteren wird auf § 51 a Landeswassergesetz (Niederschlagswasserbeseitigung) verwiesen.

In den Bebauungsplan wurden bereits entsprechende Hinweise aufgenommen.

Zu 20.: Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im beschränkten Bau-schutzbereich des Verkehrslandeplatzes Bonn-Handorf befindet. Die Zustimmung- bzw. genehmigungsfreie Höhe beträgt 84,90 m ü.NN..

In den B-Plan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zu 21.: Schreiben des Wahnachtalsperrenverbandes

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B befindet. Somit sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass sämtliche anfallenden Abwässer einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden müssen. Das Niederschlagswasser ist ggf. über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Darüber hinaus werden Einzelheiten hinsichtlich der Anforderungen an die Straßenbau- und Kanalbauarbeiten aufgeführt. Abschließend wird auf die Sicherung einer in Plangebietsnähe befindlichen Grundwassermessstelle hingewiesen.

In dem B-Plan werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Zu 22.: Schreiben der RWE Rheinruhr Netz-Service

- Es wird auf die im Plangebiet befindliche Trafostation und die damit verbundenen Versorgungsleitungen hingewiesen. Es wird darum gebeten, die Anlagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und mit einem Leitungsrecht zu sichern. Darüber hinaus wird ein Leitungsrecht für eine Kabeltrasse benötigt, welche bei einer Umsetzung der Bebauung als Ersatz für eine Freileitung dienen soll.

Wurde im Rahmen der Konkretisierung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

RESÜMEE

Aufgrund der Anregungen wird deutlich, dass eine zeitnahe Umsetzung der vorliegenden Planung angesichts der unterschiedlichen Erwartungen und Vorstellungen bezüglich der zukünftigen Nutzung des Blockinnenraumes nicht zu erwarten ist. Dies unabhängig von den einzelnen Planvarianten zu sehen. Allerdings konnte mit Hilfe des nun vorgelegten Konzeptes bereits die Mehrzahl der Anregungen derer berücksichtigt werden, die einer Bebauung aufgeschlossen gegenüber stehen. Außerdem lässt diese Konzeption eine Realisierung in zwei Bauabschnitten zu, da die erste Aufweitung der Verkehrsfläche bereits die Funktion einer Wendeanlage übernehmen kann.

Im Rahmen der vertieften Bearbeitung ist allerdings auch deutlich geworden, dass aufgrund der weit fortgeschrittenen Hinterlandbebauung häufig bereits ein Baurecht gemäß § 34 BauGB besteht. Dies orientiert sich entsprechend der o. g. Rechtsgrundlage an dem bereits Vorhandenen. D. h. das unter Zugrundelegung des Begriffes der „Einfügung“ auch Geschosswohnungsbauten/höhere Baudichten als in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf genehmigungsfähig wären. Umso fataler wird dieses Szenario vor dem Hintergrund, dass bereits die Bebauung einzelner derzeit noch unbebauter Grundstücke auf absehbare Zeit eine geordnete städtebauliche Entwicklung verhindern könnte. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung als auch auf die Chance einer wirtschaftlich darstellbaren Gesamtentwicklung. Aus diesem Grunde hält die Verwaltung den Abschluss des Planverfahrens für notwendig, auch wenn die Realisierung mit Hilfe einer Umlegung nur mittel- bis langfristig gelingen kann.

Entsprechend dem vorausgegangenen Bericht wurden die geäußerten Anregungen in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. nicht berücksichtigt.

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kuhbusch“ handelt es sich gemäß Stadtentwicklungskonzept um ein Wohnbaupotenzial von vorrangigem Bedarf (Handlungsfeld Wohnqualität). So bietet das Plangebiet, wie die im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes durchgeführte Analyse zeigt, vor allem im Hinblick auf die Nähe zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eine nahezu optimale Ausgangssituation für Nachverdichtungsmaßnahmen.

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

In Vertretung

Rainer Gleß
Techn. Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☐ hat finanzielle Auswirkungen
☒ 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.