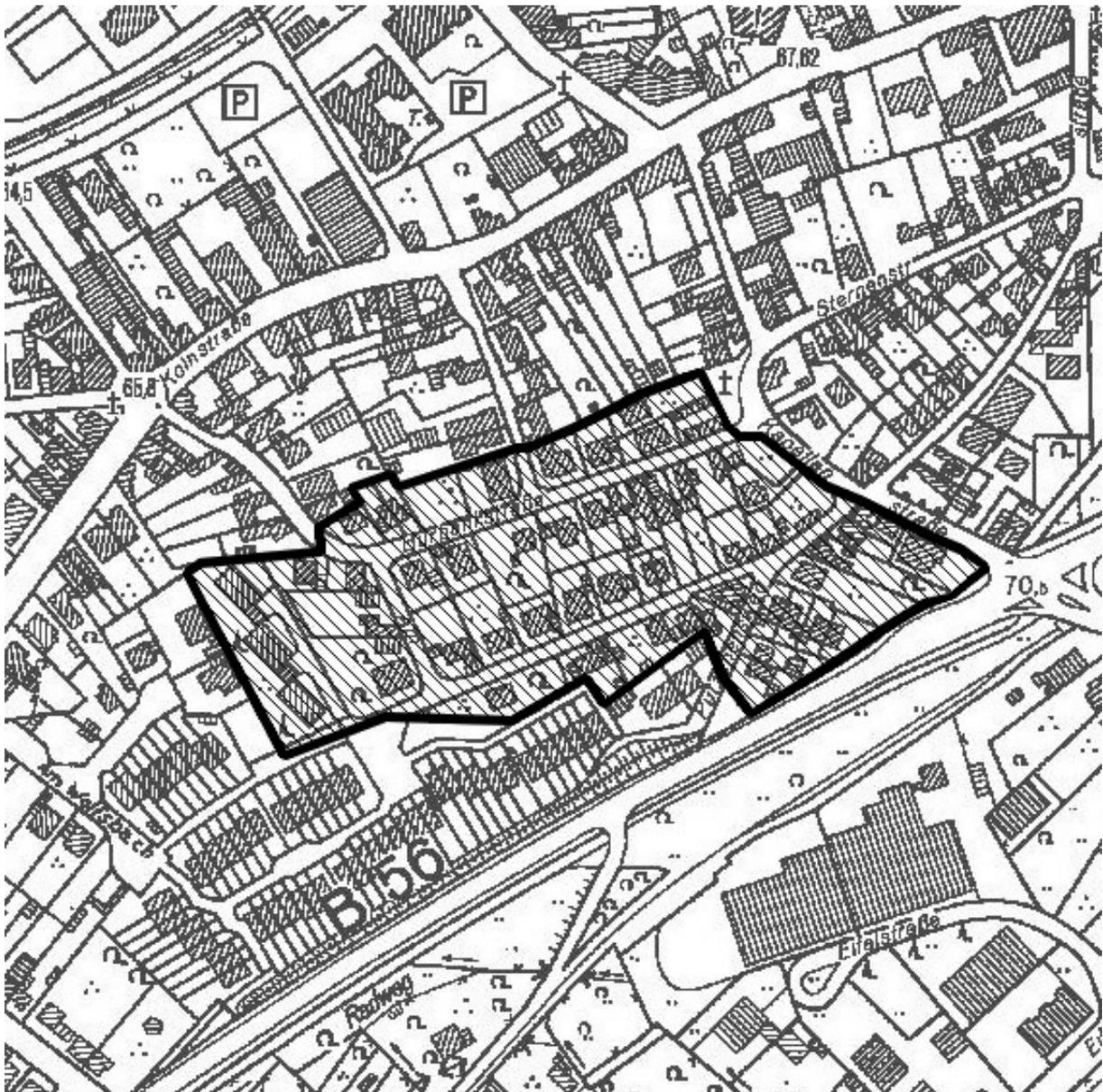


Stadt Sankt Augustin Bebauungsplan Nr. 224 „Am Schiedsberg“ Entwurf

Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Inhalt

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung**
- 3. Übergeordnete Planung und geltendes Planrecht**
- 4. Ziel und Zweck der Planung**
- 5. Planverfahren nach § 13 Baugesetzbuch**
- 6. Planinhalt**
- 7. Kosten**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Hangelar, Flur 7. Er umschließt den Bereich zwischen der Kapellenstraße, der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 210/1 „In den Lehmhecken“ und der nördlich der Burbankstraße gelegenen Bebauung. Der Planbereich hat einen Flächeninhalt von ca. 3,1 ha Fläche.

2. Lage im Stadtgebiet und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet grenzt nördlich unmittelbar an den Ortskern des Stadtteils Hangelar, der aufgrund seines Bestandes an Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistern und kulturellen Einrichtungen auch die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches für diesen Stadtteil hat. Südlich und westlich grenzt das Plangebiet an den rechtskräftigen B-Plan Nr.210/1 „In den Lehmhecken“, der hier Baurechte überwiegend für eine 3-geschossige Reihenhausbauung aber auch für ein- bis zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser sowie für ein dreigeschossiges Wohngebäude für den Geschosswohnungsbau begründet. Als Art der Nutzung ist hier ein „Allgemeines Wohngebiet „ (WA) festgesetzt. Der Planbereich ist bereits vollständig bebaut. Eingebettet in diese Struktur liegt das Plangebiet „Am Schiedsberg“ mit der Bebauung an den Straßenzügen Pützchensweg, Kapellenstraße, Am Schiedsberg und Burbankstrasse. Der Bereich ist bis auf drei Baulücken und zwei große Hausgärten, die noch das Potential für eine zusätzliche Bebauung haben, vollständig bebaut. Die Bebauung besteht aus 30 freistehenden ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, 5 Doppelhäusern (10 Gebäude) sowie 12 Gebäuden mit Geschosswohnungen. Von den Gebäuden mit Geschosswohnungen beinhaltet 1 Gebäude 2 Wohnungen (WE), 4 Gebäude 3 WE, 3 Gebäude 4 WE, 3 Gebäude 5 WE und 1 Gebäude 11 WE. Das Viertel wird nicht nur durch die Quantität der Einfamilienhausbebauung sondern auch durch die Qualität der diesem Siedlungstyp eigenen Freiflächen geprägt. Im östlichen Planbereich an den historischen Wegeführungen Kapellenstraße, dem Beginn der Burbankstraße und Pützchensweg ist in Form der Bebauung und der Straßenquerschnitte noch die alte Dorfstruktur erkennbar.

Erschlossen wird das Plangebiet in Form eines inneren Rings durch die Straßen Kapellenstraße, Pützchensweg/ Am Schiedsberg und Burbankstraße. Über die Burbankstraße, die Ortsgasse (Verbindung von Burbankstraße und Kölnstraße) und die Kapellenstraße ist das Plangebiet an das Hangelarer Zentrum – die Kölnstraße - angebunden. Ebenfalls über die Kapellenstraße besteht eine unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße 56. An den Engstellen in den historischen Bereichen liegen die Straßenquerschnitte zwischen 4 und 5 Metern und gehen im Mittel über 6,5 m nicht hinaus.

3 Übergeordnete Planung und geltendes Planrecht

Die gesamte Ortslage Hangelar ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Dementsprechend sind das Plangebiet sowie die daran anschließenden Flächen sowohl im noch gültigen als auch im neuen, in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin als Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorgesehene Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist damit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die zurzeit im Plangebiet bestehenden Baurechte gründen sich auf. §34 Abs. 1 und 2 BauGB wonach sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Das Wohngebiet im Bereich der Straßen Am Schiedsberg und Burbankstraße ist geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige freistehende Einzelhausbebauung. Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude liegen im Schnitt zwischen 1 und 2 und gehen bis auf eine Ausnahme über 5 nicht hinaus. Eine in der Vergangenheit einsetzende Entwicklung zur weiteren Verdichtung bereits bebauter Grundstücke, sowohl was die Grundflächenzahl (GRZ) als auch die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude betrifft, hat deutlich gemacht, dass auf diesem Gebiet ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht, der durch die Vorschriften des §34 BauGB nicht abgedeckt werden kann. In einem Fall wurde ein Grundstück mit einem Wohngebäude mit drei Wohnungen und einer GRZ von nahezu 0.8 nach dem Abriss des Altbestandes bebaut und in einem anderen Fall ein 1100 m² großes Grundstück unter Einbeziehung des bestehenden Einfamilienhauses mit einem Wohngebäude mit 11 Wohnungen (lt. Baugenehmigung) bebaut. Diese Entwicklung, soweit ihr nicht entgegengewirkt wird, gefährdet die städtebauliche Struktur des Viertels und ist geeignet – wie in der Vergangenheit auch tatsächlich geschehen – erhebliche Spannungen im Viertel zu erzeugen. Die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 224 dienen somit dem Erhalt der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur sowohl auf den bebauten und eventuell zur Umnutzung anstehenden als auch auf den wenigen noch unbebauten Grundstücken.

5. Planverfahren nach §13 Baugesetzbuch

Da der Planbereich, wie bereits beschrieben, fast vollständig bebaut ist, sind hier zurzeit Baurechte nach den Vorschriften des § 34 BauGB begründet.

Die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 224 dienen, wie bereits im vorangegangenen Abschnitt erläutert, der Bestandsicherung der im Plangebiet vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur. Sie haben, indem sie die weiter gefassten Baurechte nach § 34 BauGB ersetzen sollen, einen überwiegend ordnenden bzw. einschränkenden Charakter. Der sich gem. § 34 BauGB durch die nähere Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Die Zulässigkeit eines Vorhabens für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, wird durch den Plan nicht vorbereitet. Ebenso ist davon auszugehen, dass durch die Planung die in § 1 Abs. 6 Nr.7 b genannten Schutzgüter (Fauna Flora Habitat Gebiete) nicht beeinträchtigt werden. Damit sind die Voraussetzungen gegeben das Bebauungsverfahren nach den Vorschriften des §13 BauGB durchführen zu können. D.h., dass die frühzeitige Erörterung nach den §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs.1 BauGB entfällt und die Auslegung gem. § 3 Abs.2 sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB unmittelbar durchgeführt werden kann. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan sind nach den

Vorschriften dieses Paragrafen nicht notwendig. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB, wonach Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind, kommt ebenfalls nicht zum Tragen, da die Eingriffe auf den noch nicht bebauten Grundstücken gem. § 34 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 1a (3) BauGB).

6. Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Für alle baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes wird i.S. des Planungsziels „Erhalt der Nutzungsstruktur“ die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies entspricht sowohl dem Charakter der bestehenden Bebauung als auch der Lage des Plangebietes zwischen dem Stadtteilzentrum und der stark befahrenen Bundesstraße 56. Die für ein Reines Wohngebiet erforderliche Wohnruhe könnte aufgrund dessen in diesem Bereich nicht gewährleistet werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sie je nach Ausprägung sowohl zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen (einschließlich entsprechendem Parkdruck), als auch zu einer zumindest temporär erhöhten Schallimmission führen können. Beides würde dem Charakter des Wohngebietes zuwiderlaufen. Darüber hinaus ist die kleinteilige Grundstücks- und Erschließungsstruktur für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach den Nr. 3 bis 5 aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht geeignet.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude.

Die Erreichung der eingangs erwähnten Planungsziele unter Beibehaltung eines größtmöglichen baulichen Gestaltungsspielraums auf den Einzelgrundstücken wird durch das Zusammenwirken dieser drei Festsetzungen gewährleistet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Regel durch Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche und mit einer Bautiefe von 16 m festgesetzt. Dies gewährleistet im Zusammenwirken mit den festgesetzten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung einen großen Gestaltungsfreiraum für das individuelle Bauen auf den Einzelgrundstücken und erhält die im überwiegenden Teil des Plangebietes vorhandene Breite des Straßenraumes. In dem noch dörflich geprägten östlichen Planbereich gehen Baugrenzen durch bestehende Gebäude, die einen geringeren Abstand als 3 m von der Verkehrsfläche haben. Ziel der Festsetzung ist es ausdrücklich nicht die in Teilbereichen sehr ansprechende städtebauliche Situation zu verändern. Die zum Teil sehr liebevoll restaurierten Gebäude genießen Bestandschutz und können problemlos innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erweitert werden. Die Festsetzung soll vielmehr gewährleisten, dass bei vollständigem Abbruch des Altbestandes die Breite des Straßenraumes durch Neubauten nicht mehr eingeschränkt wird als das im übrigen Plangebiet der Fall ist. Im Eckbereich der Straßen Am Schiedsberg/ Pützchensweg sind unter Berücksichtigung eines Neubaus geringere Abstände der Baugrenze zur Verkehrsfläche festgesetzt.

Um einer weiteren schleichenden Umwandlung des Plangebietes vom Einfamilienhaus- zum Geschosswohnungsbaugbiet und den damit einhergehenden Spannungen durch größeren Verkehrsdruck und Unruhe entgegen zu wirken, wird die zuläs-

sige Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 2 pro Wohngebäude beschränkt. In den wenigen Bereichen wo bereits Gebäude mit Geschosswohnungen bestehen, wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 4 pro Wohngebäude beschränkt. Das Ziel wäre auch mit der Herabsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche zu erreichen. Dies würde jedoch zur Einengung des baulichen Gestaltungsfreiraums auf den Einzelgrundstücken führen. Das ist jedoch planerisch nicht gewollt. Mit der Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten können die vorhandenen Erschließungsstraßen in ihrem Profil bestehen bleiben. Für eine größere Anzahl an Wohneinheiten ist der bestehende Straßenraum sowohl was den fließenden als auch den ruhenden Verkehr angeht nicht ausreichend genug dimensioniert. Auch soll eine übermäßige Verdichtung und Versiegelung der Grundstücke durch Flächen für den ruhenden Verkehr vermieden werden.

Der Begriff Wohngebäude wird entsprechend der Bauordnung NRW als bauliche Anlage definiert, die selbstständig benutzbar (was bei aneinander gebauten Gebäuden eine strikte vertikale Trennung voraussetzt), überdacht, durch Menschen betretbar und zum Schutz für Menschen, Tiere und Sachen geeignet sein muss. Als Wohnung wird die Summe aller Räume, die die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglicht (neben Wohnraum mindestens Kochgelegenheit, Toilette, Wasserversorgung, Abfluss) definiert.

Bauweise, Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Ziel die Bau- und Nutzungsstruktur des Plangebietes zu erhalten, wird dem Bestand entsprechend die offene Bauweise in Form von Einzel- und/ oder Doppelhäusern festgesetzt. Durch diese Festsetzungen in Verbindung mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude kann, ohne das Planungsziel zu gefährden, die überbaubare Grundstücksfläche großzügiger und über Grundstücksgrenzen hinweg festgesetzt werden. Dadurch wird ein größerer Gestaltungsspielraum gewonnen der auch unabhängig ist von bestehenden Grundstücksgrenzen.

Entsprechend der im Plangebiet bereits bestehenden Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt.

Höhenlage baulicher Anlagen

Die Bestimmung der Höhe der Baukörper alleine über die Zahl der Vollgeschosse belässt einen erheblichen Spielraum in Bezug auf die Höhenlage des Eingangsgeschosses, der gesamten Gebäudehöhe und der Größe und des Erscheinungsbildes von Nicht-Vollgeschossen. Vor allem auch dann, wenn wie im Vorliegenden auf die Festsetzung einer bestimmten Dachform verzichtet wird. Dies kann in der Folge selbst in einem Einfamilienhausgebiet zu empfindlichen Störungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes führen. Hier gilt es zumindest die Auswüchse zu verhindern.

Aus diesem Grunde wird die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses in der Höhe auf max. 0,5 Meter über der angrenzenden Verkehrsfläche (Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittelachse mit der Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche) begrenzt und eine maximale Gebäu-

dehöhe von 9 m über Bezugspunkt festgesetzt. Da, wie bereits erwähnt, auf die Festsetzung bestimmter Dachformen verzichtet wird um einen individuellen Gestaltungsfreiraum zu erhalten, kann auch konsequenterweise weder Trauf- noch Firsthöhe festgesetzt werden was wiederum aus den Eingangs erwähnten Gründen zumindest die Festsetzung der max. Gebäudehöhe erfordert.

Die Festsetzung berücksichtigt mit 9 m Gebäudehöhe auch die Errichtung von Staffelgeschossen.

Garagen/ Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um den aufgelockerten und durchgrünten Siedlungscharakter zu sichern, sind Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung sowie Garagen/ Carports und Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Garagen/ Carports sind auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Diese sind aus dem oben genannten Grund in der Planzeichnung fast ausschließlich in den seitlichen Abstandsflächen festgesetzt für die keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. Außerhalb dieser Flächen sind nur die textlich festgesetzten Nebenanlagen, die nicht störend wirken, zulässig (max.30 m³). Dies gilt nicht für die Vorgärten. Hier sind aufgrund der prägenden Wirkung der Vorgärten auf den Öffentlichen Straßenraum nur Abfallbehälter und deren Standplätze zulässig.

Örtliche Bauvorschriften als Bestandteil des Bebauungsplanes

Da es sich im vorliegenden Fall um einen fast vollständig bebauten Bereich handelt und die vorherrschende Bauform das freistehende Wohnhaus ist, wird auf die Festsetzung der Dachform verzichtet, um den gestalterischen Spielraum nicht unnötig einzuschränken. Dies führt jedoch zu einem Regelungsbedarf bei aneinander gebauten Gebäuden wie Doppelhäusern, die ebenfalls zulässig sind, und Garagen. Unterschiedliche Dachformen bei diesen Gebäuden können hässlich wirken. Hier sind gleiche Dachformen und -neigungen anzustreben. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.2.2000 (4C 12.98- OVG Münster, in BauR 8/2000, S. 1168 ff) gehört zum Begriff des Doppelhauses nicht, dass ihre städtebaulich relevanten Merkmale wie Kubatur, Traufen, Dachformen, Dachneigung und Firsthöhen, Grundfläche und Bautiefe einander im Wesentlichen entsprechend müssten. Es reicht, wenn die beiden Gebäude sich aneinander orientierenden und in eine "harmonische Beziehung" treten. Nach dieser juristischen Auslegung wird die Sicherung eines angestrebten Erscheinungsbildes allein aus dem Begriff des Doppelhauses heraus für nicht ausreichend gehalten und deshalb die Anpassung der Dachformen ausdrücklich festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan wird auch eine differenzierte gestalterische Behandlung der Freiflächen angestrebt. Zusammenhängende Straßenräume mit klaren Übergängen von der Straße über gestaltete Vorgärten zu den Hausgärten sind dabei wichtig (Übergang von öffentlichen über halböffentliche zu privaten Räumen). Die Grundstückseinfriedungen der Vorgärten sind als Hecken auszuführen. Zugrundeliegendes Gestaltungsziel ist es hierbei, den Charakter eines großzügig durchgrünten Wohngebietes zu erreichen. Auch Zäune in Verbindung mit Hecken sind mit dem o.g. Gestaltungsziel vereinbar. Mauern entlang der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen wür-

den diesem Gestaltungsziel widersprechen. Auch die Nutzung der Vorgärten als Arbeits- und Lagerfläche würde störend wirken und ist mit dem o.g. Gestaltungsziel nicht vereinbar. Sie sollen im o.g. Sinne bis auf die festgesetzten Ausnahmen gärtnerisch gestaltet werden, um den beschriebenen Raumeindruck zu unterstützen. Die Höhe der Einfriedungen wurde festgesetzt, um ebenfalls den o.g. Raumeindruck zu gewährleisten und optische Barrieren im Straßenraum zu vermeiden. An Kreuzungseinmündungen ist die Festsetzung der Höhe der Einfriedungen notwendig, um die Einsehbarkeit im Interesse der Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Dort, wo Grundstücke mit zwei Seiten an öffentlichen Straßen und Wegen grenzen (Eckgrundstücke) und dadurch Einsichtmöglichkeiten in die privaten Bereiche (Hausgarten, Terrasse) bestehen, sind an einer Seite auch höhere Einfriedungen zugelassen, um die Privatsphäre schützen zu können.

Die Eingrünung der Müllstandplätze ist notwendig, da diese Anlagen erfahrungsgemäß bei mangelhafter Ausführung besonders störend auf das Wohnumfeld wirken.

7. Kosten

Da die Erschließung des Plangebietes bereits besteht, entstehen der Stadt durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

Sankt Augustin, den 24.07.2008
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung