

Sitzungsvorlage

Datum: 07.11.2008

Drucksache Nr.: **08/0394**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	02.12.2008	öffentlich / Vorberatung
Rat	17.12.2008	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan-Nr. 224 'Am Schiedsberg' für den Bereich in Sankt Augustin-Hangelar, Gemarkung Hangelar, Flur 7, zwischen Kapellenstraße, Burbankstraße, der Straße Am Schiedsberg und dem Pützchensweg;

- 1. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 224 eingegangenen Anregungen;**
- 2. Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, 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. 224 „Am Schiedsberg“ eingegangenen 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. 224 „Am Schiedsberg“ für das Gebiet in der Gemarkung Hangelar, Flur 7, zwischen Kapellenstraße, dem Bebauungsplangebiet Nr. 210/1 und der nördlich der Burbankstraße gelegenen Bebauung gemäß der §§ 7 und 41 der GO NRW sowie des § 10 BauGB einschließlich der aufgrund des § 86 (4) der BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen als Satzung, sowie die Begründung hierzu.“

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung:
Gemeindeordnung (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666); Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, Nr. 52, S. 2414); Landesbauordnung (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW Nr.: 18 vom 13.04.2000, S. 256).

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 23.07.2008 zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 17.09.2008 die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 224 „Am Schiedsberg“ einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des nach den Vorschriften des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführten Verfahrens fand in der Zeit vom 03.10.2008 bis 03.11.2008 einschließlich statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung unterrichtet und gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Folgende Anregungen wurden während des Verfahrens vorgebracht:

- **Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 03.11.2008**

Der Rhein-Sieg-Kreis regt an, den im Entwurf vorhandenen Hinweis bezüglich der Wasserschutzgebiet Zone III B um folgende Sätze zu ergänzen:

Die Bestimmungen der Wasserschutzzonenverordnung sind zu berücksichtigen.
Der Einbau von Recyclingbaustoffen -nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis- ist nur unter versiegelten Flächen zulässig.
Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung sollte gefolgt werden. Der Hinweis wird um diese Sätze ergänzt.

- **Beteiligter 1 Schreiben vom 29.10.2008**

Es wird bemängelt, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt sei, weil dieser im Gegensatz zum Bebauungsplanentwurf keine Höchstgrenzen für Vollgeschosse darstelle (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Es wird angeregt die Zahl der Vollgeschosse auf drei bis vier zu erhöhen und hierzu eine entsprechende Traufhöhe festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der FNP ist ein Rahmenplan der die Flächennutzung im Gemeindegebiet in den Grundzügen darstellt. Mit dem Begriff des Entwickelns nach § 8 Abs. 2 BauGB ist folgerichtig eine gewisse Freiheit der Ausgestaltung dieses Rahmens durch die verbindliche Bauleitplanung gegeben, soweit die Grundkonzeption des FNP für den engeren Bereich des Bebauungsplanes nicht angetastet wird. Die Darstellung des gültigen FNP beschränkt sich für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 auf Wohnbaufläche (W). Darstellungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sieht der FNP nicht vor. Die Festsetzung der Höchstzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan entspricht der eingangs erwähnten Ausgestaltung des vom FNP gesetzten planerischen Rahmens. Das Entwicklungsgebot würde im Vorliegenden nur dann verletzt, wenn der Bebauungsplan in Teilbereichen oder gar vollständig eine Art der baulichen Nutzung festsetzen würde, die nicht aus der Wohnbauflächendarstellung zu entwickeln wäre, z. B. ein Misch- oder Kerngebiet.

Der Bebauungsplan Nr. 224 ist i. S. des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen FNP der Stadt entwickelt.

Die Anregung, die Zahl der Vollgeschosse auf drei bis vier zu erhöhen wird damit begründet, dass damit eine größere Ausnutzung des Plangebietes möglich wird und somit dem Freiflächenverbrauch und der Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt werden könne. Auch wenn die Begründung einen allgemeingültigen Ansatz hat, so muss eine sachgerechte Stadtplanung doch auf vorhandene Strukturen und Verhältnisse reagieren und Rücksicht nehmen. Im vorliegenden Fall widerspricht die Anregung ganz eindeutig den Planungszielen indem eine erhöhte Ausnutzung des Plangebietes gerade nicht zugelassen werden soll. 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. Entsprechend der im Plangebiet bereits bestehenden Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. Aus diesen Gründen sollte der Anregung nicht gefolgt werden.

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr. 224 „Am Schiedsberg“ als Satzung zu beschließen, sowie die Begründung hierzu.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☐ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf €.

- ☐ Sie stehen im ☐ Verw. Haushalt ☐ Verm. 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 € , insgesamt sind €
bereitstellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr €.