

STADT SANKT AUGUSTIN

30. Okt. 2008

RECHTSANWALT

zugelassen bei allen Amts-, Land- und
Oberlandesgerichten

DEZ./FB/VD
ABLICHTUNG FÜR

An die
Stadt Sankt Augustin
Fachbereich Stadtplanung u. Bauordnung
Markt 1

53757 Sankt Augustin

Telefon:

Fax:

Öffnungszeiten: Mo-Do 8.15 - 17.30 / Fr 8.15 - 15.00 Uhr

Datum: 29. Oktober 2008

Betr.: Bebauungsplan Nr. 224 "Am Schiedsberg"
Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie Beteiligung der Behörden gem.
§ 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

von hier aus werden erneut die Interessen
angezeigt. Eine auf mich lautende Vollmacht liegt Ihnen vor.

Insofern verweise ich auch auf das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Köln
- 8 K 3329/07 -.

1.

Für das Grundstück " " bitte mein Mandant einen Bauantrag
gestellt, wonach ein Anbau für 2 Wohnungen nebst Tiefgaragenstellplätze
beantragt wurde.

Sie haben den Antrag mit Ablehnungsbescheid vom 16.07.2007 abgelehnt.

Diesbezüglich ist beim Verwaltungsgericht Köln Klage unter dem Aktenzeichen
- 8 K 3329/07 - erhoben worden.

In der mündlichen Verhandlung vom 21.05.2008 wurde die von Ihnen zuvor
problematisierte Veränderungssperre angesprochen.

Konten:

Sparkasse Düren
Nr. 2 500 718 (BLZ 395 501 10)

Postbank Köln
Nr. 1117 75-500 (BLZ 370 100 50)

USt-Id.-Nr.: 205 5196 0030

Von dem Terminsvertreter konnte nicht dargestellt werden, warum trotz der Veränderungssperre der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden konnte bzw. welche Hinderungsgründe bestehen.

Obwohl Sie wissen, dass meine Mandantschaft den Bauantrag gestellt hat, wurde in dem Verwaltungsverfahren als Betroffener nicht eingebunden.

Zufällig hat mein Mandant von Ihrem Schreiben vom 08.10.2008 an die Handwerkskammer in Köln per Telefax heute Kenntnis erlangt.

Von daher wird Ihre Vorgehensweise beanstandet, dass mein Mandant wiederum hier über die Ausstellung des Bebauungsplans als Betroffener nicht unterrichtet wurde.

2.

In dem Entwurf zum Bebauungsplan 224 ist die Zielvorgabe dargestellt worden.

Insofern wird in dieser Zielvorgabe das bestätigt, was ich bereits in dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Köln dargestellt habe, d. h., dass hier offensichtlich zielgerichtet zum Nachteil des der Bebauungsplan aufgestellt wird.

Sie haben dargestellt, dass das Plangebiet B 210/1 "In den Lehmhecken" bereits vollständig bebaut ist.

Eingebettet in diese Struktur liegt das Plangebiet "Am Schiedsberg".

Zu diesem Gebiet heißt es:

"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 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."

Diese Ihre Kernaussage steht im eklatanten Widerspruch zu dem früheren Verfahren Verwaltungsgericht Köln - O., bestätigt aber konkret, dass hier eine Einzelmaßnahme zu Lasten des Mandanten getroffen werden soll.

Meine Partei wendet sich daher gegen den Bebauungsplanentwurf, wonach nur ein-bis zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden dürfen, obwohl auch nach Ihrer Darstellung, nahezu fast alle Baugrundstücke bebaut werden.

Darin liegt ein Verstoß gegen das aus § 8 Bundesbaugesetz resultierende Entwicklungsgebot.

Der Bebauungsplan ist insoweit auch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. In jenem war eine von Ihnen vorgenommene Begrenzung nicht erkennbar.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ist heute auch nicht abwegig, drei- und viergeschossige Häuser zu genehmigen auch im Hinblick auf die allorts beanstandete Flächenausdehnung und somit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder anderen Flächen, so dass eine Zersiedlung geradezu durch Ihren Bebauungsplan hier gefördert wird, indem drei- oder viergeschossige Häuser nicht zugelassen werden.

Da ausschließlich mein Mandant beabsichtigt, gem. seinem Bauantrag ein entsprechendes Gebäude zu errichten, liegt hier eine Einzelentscheidung zu Lasten meines Mandanten vor, die mit dem Bebauungsplan hier sanktioniert werden soll.

Darin liegt ein enteignungsgleicher Eingriff.

Aufgrund des Ihnen bereits bekannten Bauantrages ordnet sich das von meinem Mandanten geplante Objekt problemlos in die nähere Umgebung ein.

Die Struktur des Viertels wird in keinsten Weise negativ beeinträchtigt oder belastet. Insofern ist auch Ihre Aussage in der Zielvorgabe der Planung, dass es zu erheblichen Spannungen im Viertel kommen könnte, durch nichts belegt!

Wenn nahezu alle Grundstücke bebaut sind, fragt man sich hier, wo denn die Spannung sein soll!

Von daher spricht sich mein Mandant gegen Ihren Bebauungsplan aus. Wenn der Bebauungsplanentwurf umgesetzt werden soll, dann sollte auch die Möglichkeit geschaffen werden, drei- oder viergeschossige Häuser zu errichten.

Diesbezüglich ist es daher auch erforderlich, die Traufhöhe entsprechend zu erhöhen.

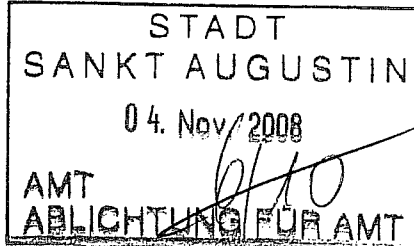
Drei- und viergeschossige Häuser beeinträchtigen auch nicht den angrenzenden Altbestand.

Hochachtungsvoll



Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 15 51 • 53705 Siegburg

Stadtverwaltung Sankt Augustin
Postfach
53754 Sankt Augustin



Amt 61 - Planung

Abtl. 61.2 - Regional-/ Bauleitplanung

Beate Klüser

Zimmer: A 12.05

Telefon: 02241/13-2327

Telefax: 02241/13-2430

E-Mail: beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
08.10.2008 6/10-Wei

Mein Zeichen
61.2 – Kl.

Datum
03.11.2008

Bebauungsplan Nr. 224 „Am Schiedsberg“ Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Gegen o. g. Planung bestehen keine Bedenken, sofern folgende Anregungen und Hinweise beachtet werden:

- Bitte ergänzen Sie den Hinweis „Wasserschutzgebiet Zone III B“ mit nachfolgenden Satz:
Die Bestimmungen der Wasserschutzzonenverordnung sind zu berücksichtigen.
- Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B Sankt Augustin-Meindorf liegt, ist der Einbau von Recyclingbaustoffen -nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis- 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

Im Auftrag