

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FD 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 04.11.2010

Drucksache Nr.: **10/0369**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	23.11.2010	öffentlich / Vorberatung
Rat	15.12.2010	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr.: 406/4B „Einsteinstraße,, in der Gemarkung Obermenden, Flur 1, 8 und 9, zwischen der Marie-Curie-Straße, der A 560, der Siegburger Straße, der Friedrich-Gauß-Straße und dem östlichen Ortsrand von Menden.
1. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 406/4B eingereichten Stellungnahmen
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.: 406/4B „Einsteinstraße“ nach § 3(2) und § 4(2) BauGB abgegebenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf 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. 406/4B „Einsteinstraße“ der Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Obermenden, Flur 1, 8 und 9, zwischen der Marie-Curie-Straße, der A 560, der Siegburger Straße, der Friedrich-Gauß-Straße und dem östlichen Ortsrand von Menden aufgrund 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 vom 23.09.2004 (BGBl. I., S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I.; S. 2585); Landesbauordnung (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW Nr.: 18 vom 13.04.2000, S. 256).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Zu 1.:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 30.06.2010 die Auslegung des Bebauungsplanes Nr.: 406/4B „Einsteinstraße“ einschließlich der Begründung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.09.2010 bis 11.10.2010 (einschließlich) statt.

Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB

Schreiben 1, vom 05.10.2010

Der Bürger äußert Bedenken zum Bebauungsplanentwurf, da aus seiner Sicht die Aufstellung nur erfolgt, um eine rechtswidrig erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Kfz-Betriebes auf dem Grundstück Einsteinstraße 1 nachträglich zu legitimieren. Des Weiteren entstehen aus seiner Sicht durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans erhebliche Vertrauens- und Vermögensschäden

Stellungnahme der Verwaltung:

Als Trägerin der Planungshoheit hat die Stadt das Recht und auch die Pflicht einen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern. Die Gründe, die das Planerfordernis gemäß § 1(3) BauGB darlegen, sind der Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben 2 zu entnehmen.

Der Auffassung des Einwenders, dass ihm durch die auf dem Nachbargrundstück geänderten Festsetzungen erhebliche Vertrauens- und Vermögensschäden entstehen, wird folgendes entgegengehalten. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist eine Beeinträchtigung seines Grundstückes unter Berücksichtigung der alten Festsetzung

(Bebauungsplan Nr.: 406/3) nicht verstärkt worden. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden lediglich Betriebe zulässig, die – wie in Mischgebieten – das Wohnen nicht wesentlich stören. Gerade mit dieser Festsetzung werden die Belange des verbleibenden Mischgebietes berücksichtigt. Die Ausnahmeregelungen sind eng verknüpft mit dem erforderlichen gutachterlichen Nachweis, dass weder Mischgebiet noch Wohngebiet beeinträchtigt werden. Die Begründungen zur Änderung der Höhenfestsetzung und zum Wegfall der Pflanzgebotsfläche sind der Stellungnahme der Verwaltung zu Schreiben 2 zu entnehmen. Die auf dem Grundstück Einsteinstraße 1 wegfallende Pflanzgebotsfläche wirkt sich nicht auf das Grundstück des Einwenders aus. Entlang der nördlichen Grenze des Grundstückes bleibt dieser Pflanzstreifen erhalten.

Unabhängig von den Gebietskategorien sind die Abstandsflächen gemäß BauONW entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen einzuhalten. Gegenüber der alten Festsetzung verändert sich die Abstandsflächenregelung nicht.

Der Bebauungsplanentwurf übernimmt im Wesentlichen die Lage der Baugrenze (ausgenommen ehemaliger Pflanzgebotsstreifen) aus dem alten noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.406/3. Im Kreuzungsbereich zwischen Einsteinstraße und Siegburger Straße wird die Baugrenze in einem untergeordneten Bereich an das bestehende Gebäude angepasst. Auch dies hat keine negativen Auswirkungen auf das im Mischgebiet befindliche Nachbargrundstück.

Durch die Zulässigkeit von Gebäuden mit mehr als 50,00 m Länge innerhalb des Gewerbegebietes wird das Grundstück Siegburger Straße 11 nicht beeinträchtigt. Die notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten und die geschlossene Gebäudefront führt sogar zu einer „Abschottung“ vom Verkehrslärm. Zur Erläuterung der städtebaulichen Gründe wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben 2 verwiesen.

Die Bedenken des Bürgers werden zurückgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht berücksichtigt.

Schreiben 2, vom 11.10.2010

Die Anwaltskanzlei vertritt die Interessen des Anliegers, der ebenfalls mit Schreiben 1 vom 05.10.2010 Anregungen zum Bebauungsplan geäußert hat.

Der Anlieger befindet sich im Rechtsstreit mit der Stadt. Mit Urteil vom 4.5.2009 hat das Verwaltungsgericht Köln entschieden, dass die mit Baugenehmigung errichtete KFZ-

Werkstatt in einem Mischgebiet nicht zulässig ist. Das OVG Münster hat am 18.6.2010 den Antrag auf Berufung gegen das Urteil abgelehnt.

Nach Auffassung des Anwaltes setzt die Stadt hier (Einsteinstraße 1) ein Gewerbegebiet fest, um einen Betrieb nachträglich zu legalisieren, der in dem Mischgebiet (Festsetzung des alten Bebauungsplanes 406/3) nach Urteil des Verwaltungsgerichtes dort nicht zulässig ist. Aus Sicht des Anwaltes besteht keine städtebauliche Rechtfertigung gemäß § 1(3) BauGB für die Änderung der Festsetzung bezogen auf das Grundstück der Kfz-Werkstatt (Einsteinstraße 1).

Des Weiteren werden Bedenken gegen die Ausnahmeregelungen und dem erweiterten Bestandsschutz bezogen auf das Grundstück Einsteinstraße 1 erhoben.

Die Festsetzung des GE auf dem Grundstück dient nur den Interessen des derzeitigen Nutzers es fehle eine positive städtebauliche Zielsetzung. Durch die Festsetzung GE soll eine rechtswidrig erteilte Baugenehmigung nachträglich legalisiert werden ohne die privaten Belange der Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entgegen den Ausführungen des Anwaltes besteht ein Planerfordernis gemäß § 1(3) BauGB zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

Das Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 4.5.2009 macht gerade die Änderung der Festsetzungen bezogen auf das Grundstück Einsteinstraße 1 erforderlich, um die vorhandene Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Das Planerfordernis beschränkt sich aber nicht nur darin die vorhandene Nutzung planungsrechtlich zu sichern, sondern auch die städtebaulichen Ziele bezogen auf das Eckgrundstück auf Bebauungsplanebene sicherzustellen.

Im Folgenden werden diese städtebaulichen Ziele erläutert.

Das Grundstück liegt im Eingangsbereich des Gewerbegebietes. Städtebauliches Ziel ist diesen Gewerbegebietscharakter auch in dem Eingangsbereich deutlich zu machen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. zur Sicherung eines dem exponierten Standort angemessenen repräsentativen Gewerbebetriebes zu schaffen. Entlang der Einsteinstraße hat sich im Verlauf der letzten Jahre eine Nutzungsstruktur entwickelt, die sehr stark auf Branchen ausgerichtet ist, die weitestgehend die Bereiche Kraftfahrzeuge, Fahrräder und das Angebot von entsprechenden Ersatzteilen abdeckt. Die Bündelung dieser Branchen in einem Gewerbegebiet entlang der Einsteinstraße ist eine für die Stadt positive städtebauliche Entwicklung, die andere Stadtteile entlastet. Die auf dem Grundstück Einsteinstraße 1 bestehende Nutzung ergänzt die Nutzungsstruktur der Einsteinstraße.

Mit der Anpassung der Höhenfestsetzung soll hier eine städtebauliche Betonung im Kreuzungs- und Eingangsbereich (Torsituation) zum Gewerbegebiet erzielt werden, die gleichzeitig einen harmonischen Übergang schafft zwischen der ca. 20,00 m hohen Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite und der ca. zweigeschossigen Bebauung im Bereich des Mischgebietes. Die gewünschte Betonung des Eckgrundstückes und die Aufhebung des Pflanzstreifens, der aufgrund seiner Lage eine sinnvolle Ausnutzung des Eckgrundstückes stark einschränkte, macht ebenfalls eine Änderung der bisherigen Festsetzungen auf dem Grundstück notwendig.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Mischgebiet und zum Wohngebiet südlich der Siegburger Straße ist das Gewerbegebiet GE 1 ein eingeschränktes Gewerbegebiet in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die einschränkende Festsetzung des Gewerbegebietes berücksichtigt damit den Schutzanspruch der angrenzenden Nutzungen und somit auch die Belange benachbarten Grundstückseigentümers. Die Ausnahmeregelung kann nur dann angewendet werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass von der beabsichtigten Nutzung keine negativen Auswirkungen ausgehen. Auch diese Regelung berücksichtigt die Belange des Mischgebietes und des Wohngebietes.

Entgegen der Auffassung des Rechtsanwaltes kann die Erweiterung bzw. Erneuerung eines Betriebes unter bestimmten Voraussetzungen über den allgemeinen Bestandschutz hinaus gem. § 1(10) BauNVO gesichert werden. Hierfür ist nicht notwendig, dass die Anlage materiell rechtmäßig errichtet wurde. Ein Bebauungsplan kann zugunsten nicht rechtmäßig errichteter Anlagen Festsetzungen treffen, um diese nachträglich planungsrechtlich zu sichern, zumal wie v. g. begründet diese Nutzung der städtebaulichen Zielsetzung entspricht (BauGB –Kommentar Zinkahn-Bielenberg, Teil E, § 1(10) BauNVO, RN 108). Diese Festsetzung wurde getroffen, da sich die Nutzung künftig in einem eingeschränkten Gewerbebetrieb befinden wird und über dem allgemeinen Bestandsschutz hinaus Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Belange des Mischgebietes und des Wohngebietes offen bleiben sollen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist ein legitimes Instrumentarium der Stadt als Trägerin der Planungshoheit um die vorgenannten Ziele planungsrechtlich umzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht berücksichtigt.

Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.08.2010 um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Folgende Behörden haben sich während des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf geäußert.

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Wahnbachtalsperrenverband, | Schreiben vom 30.08.2010 |
| 2. Wasserverband Rhein-Sieg, | Mail vom 31.08.2010 |
| 3. RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH (Spezialservice Strom), | Schreiben vom 26.08.2010 |
| 4. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH
(Spezialservice Gas Netzdienste), | Schreiben vom 01.09.2010 |
| 5. Thyssengas GmbH, | Schreiben vom 03.09.2010 |
| 6. Landwirtschaftskammer NRW (RSK), | Schreiben vom 08.09.2010 |
| 7. Stadtwerke Bonn GmbH, | Schreiben vom 13.09.2010 |
| 8. Wasserversorgungsgesellschaft mbH, | Schreiben vom 21.09.2010 |
| 9. Rhenag, | Schreiben vom 27.09.2010 |
| 10. Rhein-Sieg-Kreis, | Schreiben vom 04.10.2010 |
| 11. Wehrbereichsverwaltung West, | Schreiben vom 07.10.2010 |
| 12. RSAG, | Schreiben vom 01.09.2010 |
| 13. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, | Schreiben vom 22.09.2010 |
| 14. PLEdoc GmbH, | Schreiben vom 04.10.2010 |
| 15. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regional-
niederlassung Rhein-Berg,
Außenstelle Köln, | Mail vom 18.10.2010 |

In den Schreiben 1 bis 11 wurden keine Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Nr.: 406/4B geäußert. In den Schreiben 12 bis 15 wurden Hinweise zum Planentwurf abgegeben.

12. Schreiben der RSAG vom 01.09.2010

Die RSAG weist daraufhin, Erschließungsanlagen und Straßeneinmündungen für eine rei-

bungslose Müll- und Sperrgutabfuhr ausreichend zu dimensionieren, so dass auch dreiax-sige Großraumwagen diese Flächen nutzen können. Wendekreise benötigen einen Radius von 9 Metern. Das Beiblatt über Wendeanlagen ist zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

13. Schreiben des Landesbetriebes Wald und Holz NRW vom 22.09.2010

Der Landesbetrieb bezeichnet eine unbebaute gewerbliche Baufläche im Plangebiet als Waldfläche und weist auf den bei Baumaßnahmen einzuhaltenden Abstand von 35 m hin. Gleichzeitig bestätigt der Landesbetrieb, dass auf Grund des bestehenden Baurechtes auf Grundlage des alten noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.: 406/3, keine Genehmigung zur Umwandlung dieser Waldfläche in eine andere Nutzungsart erforderlich ist. Die Behörde weist ebenfalls auf § 47(1) Landesforstgesetz hin, in dem geregelt ist, dass in einem Abstand von weniger als 100 m das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes und das Lagern von leicht entzündlichen Stoffen außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten Anlage nicht zulässig ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der benannten Fläche im Plangebiet handelt es sich nutzungs- und planungsrechtlich nicht um eine Waldfläche, sondern wie im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin dargestellt und auch in dem alten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 406/3 festgesetzt, um eine gewerbliche Baufläche, die jederzeit entsprechend den Festsetzungen bebaut werden kann. Durch diese bereits bestehende Gewerbegebietsfestsetzung bestehen Baurechte, für die im Rahmen früherer Plan- und Beteiligungsverfahren der Tatbestand einer Umwandlungsgenehmigung ausreichend erfüllt wurde. Insofern gelten lediglich die gemäß BauO NW üblichen Abstandsregelungen zu den angrenzenden Grundstücken. Unterschreitungen des Abstandes im Sinne des § 47 (1) Landesforstgesetz bedürfen infolge der nicht mehr vorliegenden Zuständigkeit der Forstbehörde weder einer Befreiung durch diese Behörde, noch entstehen daraus größere haftungsrechtliche Vorsorgeerfordernisse oder Ansprüche für die jeweiligen Grundstückseigentümer als ohnehin im Rahmen der üblichen Verkehrssicherung

gegeben sind. Wäre die rechtliche Situation eine andere, bliebe der Stadt als Eigentümerin der fraglichen Fläche zur eigenen Absicherung und im Interesse der Wahrung bestehender Baurechte nur der Weg einer vorsorglichen und frühzeitigen Rodung der Fläche. Auf Grund der bestehenden Baurechte und der Tatsache, dass das Gewerbegrundstück voll erschlossen ist und sich mitten in einem Gewerbegebiet befindet, sowie dem Erfordernis der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet kann dem Vorschlag der Behörde, die Fläche nicht zu bebauen, nicht entsprochen werden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

14. Schreiben der PLEdoc GmbH vom 04.10.2010

Die PLEdoc weist nochmals auf eine im Plangebiet befindliche Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln hin und bittet um Übernahme des Kabelverlaufes in den Bebauungsplan und Ausweisung eines Schutzstreifens (beidseitig 1,00 m. Ansonsten bestehen seitens der PLEdoc keine Bedenken zum Bebauungsplan.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Grund der Anregungen der PLEdoc im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde die Leitungstrasse in den Bebauungsplan übernommen. Die Kabelschutzrohranlage verläuft überwiegend innerhalb eines als Verkehrsfläche festgesetzten Weges entlang der östlichen Grenze des Plangebietes. Die Eintragung eines Leitungsrechtes erübrigt sich hier. Dort wo der erforderliche Schutzstreifen von 1,00 m auf der westlichen Seite der Kabelschutzrohranlage nicht mehr in der Verkehrsfläche liegt ist in dem Bebauungsplan schon nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren ein Leitungsrecht eingetragen worden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

15. Mail des Landesbetriebes Straßenbau NRW vom 18.10.2010

Der Landesbetrieb weist auf die angrenzende A 560, B56 und L 143 hin. Sofern die „Allgemeinen Forderungen“ des beigefügten Merkblattes (Schutzzone gem. § 9(1+2) FStrG) im Bebauungsplan berücksichtigt sind bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Anbauverbotszone (§ 9(1) FStrG) und Anbaubeschränkungszone (§ 9(2)FStrG) sind im Bebauungsplan eingetragen. Des Weiteren wurde schon nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die klarstellt, dass nach BauO NRW erforderliche Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone nicht zulässig sind.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Hinblick auf das OVG-Urteil Münster (10 D 31/04.NE) vom 14.02.2007 hat der Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange, einschließlich der Belange aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorzunehmen. Unter diesem Gesichtspunkt wird auf die Ausführungen der Verwaltung und dem Beschluss des UPV vom 01.06.2010 (DS-Nr. 10/0153) und die Entscheidung des Rates (Auslegungsbeschluss) aus der Sitzung am 30.06.2010 verwiesen.

Zu 2.:

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr.: 406/4B „Einsteinstraße“ als Satzung zu beschließen, sowie die Begründung mit dem Umweltbericht hierzu.

In Vertretung

Rainer Gleß
(Erster Beigeordneter)

<Name des Unterzeichnenden>