

Sitzungsvorlage

Datum: 15.03.2005
Drucksache Nr.: **05/0132**
öffentlich

Beratungsfolge:	Planungs- und Verkehrsaus- schuss	Sitzungstermin: 14.04.2005
	Rat	20.04.2005

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 226 „Am Kuhbusch“ Gemarkung Hangelar, Flur 6 und 7 zwischen der Kölnstraße, der Lindenstraße und der Möldersstraße;
Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie die weitere Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Sachverhalt zur Kenntnis zu nehmen:

Die Verwaltung beabsichtigt, in dem oben beschriebenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 „Am Kuhbusch“ das Verfahren vor dem Hintergrund einer mittel- bis langfristigen Realisierung weiter fortzuführen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 05.01.2004 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Sankt Augustin vom 10.03.2004 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dem Bebauungsplanverfahren Nr. 226 „Am Kuhbusch“ in der Zeit vom 28.04.2004 bis 11.05.2004 (einschließlich) durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2004 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind die nachfolgend aufgeführten Schreiben zum Verfahren eingegangen:

- Rhenag, Siegburg (Schreiben vom 06.08.2004)
- Amt für Agrarordnung, Siegburg (Schreiben vom 09.08.2004)
- RWE, Transportnetz Strom GmbH, Dortmund (Schreiben vom 10.08.2004)
- Landesbetrieb Straßenbau NRW, Bonn (Schreiben vom 10.08.2004)
- Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH, Siegburg (Schreiben vom 12.08.2004)
- PLEdoc GmbH, Essen (Schreiben vom 16.08.2004)
- Bezirksregierung Köln (Schreiben vom 17.08.2004)
- Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn (Schreiben vom 24.08.2004)
- Forstamt Eitorf (Schreiben vom 24.08.2004)
- Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg (Schreiben vom 31.08.2004)
- Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf (Schreiben vom 31.08.2004)
- Bezirksregierung Düsseldorf (Schreiben vom 02.09.2004)
- Bezirksregierung Arnsberg (Schreiben vom 03.09.2004)
- Wahnbachtalsperrenverband, Siegburg (Schreiben vom 08.09.2004)

In den aufgeführten Schreiben wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Die vorgebrachten Anregungen könnten ohne inhaltliche Änderung der Entwürfe berücksichtigt werden und entsprechend in das Planverfahren einfließen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden alle Eigentümer eines Flurstücks innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 226 angeschrieben. In diesem Zusammenhang wurden persönliche Gespräche zur Erläuterung der Planungsalternativen (Variante I/II) angeboten. Dieser Weg wurde gewählt, um ein aussagekräftiges Bild von den Vorstellungen der Betroffenen zu erhalten. Insgesamt sind folgende Anregungen 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 und 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. Irmgard Zoor und Kurth 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 Karlheinz 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 Sloot, Sankt Augustin-Hangelar (am 06.05.2004 mündlich zu Protokoll gegeben).

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

Die Bebauungsvorschläge (Variante I und Variante II) 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 Varianten auf ein Minimum (8 m Tiefe) reduzieren.

Die angestrebte Nachverdichtung lässt sich ohne eine gewisse Überformung/Weiterentwicklung nicht bewerkstelligen. Somit muss die Aussage der Bürger entsprechend zur Kenntnis genommen werden. Hinsichtlich des geringen Abstandes zwischen dem baulichen Bestand und der geplanten Erweiterung wären dagegen Modifikationen der beiden Entwürfe denkbar.

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

Die Planvariante II 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 45). Im Rahmen eines persönlichen Gespräches (10.02.2005) signalisiert die Eigentümerin ihre grundsätzliche Ablehnung auch für mögliche Weiterentwicklungen der Varianten I und II, da die damit verbundenen aufgrund des verhältnismäßig hohen Erschließungsaufwandes nicht kalkulierbar sind.

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen.

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 II ausgesprochen. Darüber hinaus wird eine höhere bauliche Ausnutzung des im Eigentum der Familie befindlichen Grundstücks (Lindenstraße 14) für wünschenswert gehalten.

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen.

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 aufgezeigten Varianten kategorisch abgelehnt.

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen.

Zu 6.: Schreiben von Herrn Peter Groß

Aufgrund des geringen Umsetzungsaufwandes wird sich für Variante II ausgesprochen.

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen.

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 Mölderstrasse angeregt.

Die Aussage bezüglich des ökologischen Wertes wird zur Kenntnis genommen, wobei jedoch angemerkt wird, dass der Eingriff in jedem Fall mittels landespflegerischer Maßnahmen auszugleichen wäre. In den aufgezeigten, alternativen Erschließungsführungen werden seitens der Verwaltung keine wirklichen Alternativen gesehen, diese hinsichtlich der Anbindung an die Kölnstraße zu verkehrlichen Konfliktpunkten führen.

Zu 8.: Schreiben von Marianne Aachen und Herrn Karl Aachen

Es wird auf die unmittelbare Betroffenheit des Grundstücks Kölnstraße 69 (Flurstück 2160) bei einer Umsetzung von Variante I hingewiesen. Darüber hinaus wird mittels eines positiven Bauvorbescheides aufgezeigt, dass für die angrenzenden Grundstücke bereits heute eine alternative privatrechtliche Erschlie-

Bungsmöglichkeit besteht, welche eine Umsetzung des westlichen Erschließungsstranges von Variante I entbehrlich erscheinen lässt. Die Umsetzung dieser Variante wird somit abgelehnt.

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen.

Zu 9.: Schreiben von Frau Irmgard Zoor und Herrn Kurth 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. Es wird eine Baulandmobilisierung in Ortsrandlage angeregt.

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 Nahverdichtung sein kann.

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

Es wird sich der Stellungnahme von Irmgard und Kurt Zoor (siehe unter Nr. 9) angeschlossen. So wird eine Erschließung und Bebauung des Blockinnenraumes unabhängig von den aufgezeigten Planungsalternativen grundsätzlich abgelehnt. 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 § 1 Abs. 6 BauGB gesehen.

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 Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) – d.h. nach Kenntnisnahme der privaten Interessen – stattfinden kann. Die darüber hinaus vorgebrachte Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 11.: Schreiben von Karlheinz Urbach

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

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen.

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

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

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen.

Zu 13.: Aussage von Frau Maria Spangel

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

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen.

Zu 14.: Aussage von Herrn Gerd Alfred Sloom

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

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen.

Zusammenfassende Stellungnahme/weitere Vorgehensweise

Aufgrund der eingegangenen Anregungen wird deutlich, dass eine zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten ist. Dies gilt für beide Bebauungsvorschläge (Variante I und Variante II). Die unabhängig von einer kurzfristigen Umsetzung aufgestellten städtebaulichen Zielvorstellungen (nachfrageorientierte Nahverdichtung in Ortskernnähe/Innenentwicklung vor Außenentwicklung) haben jedoch von der Sache her weiterhin Bestand. Hinzu kommt die im bisherigen Verfahren gewonnene Erkenntnis, dass aufgrund der bereits realisierten Hinterlandbebauungen die Erschließung der verbleibenden Potentiale immer schwieriger wird. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit als auch in Bezug auf die städtebauliche Ordnung.

Infolge der bereits realisierten Baukörper im Hinterlandbereich wird die Genehmigung weiterer Vorhaben in den wesentlichen Teilbereichen des Plangebietes bereits heute nicht mehr zu verhindern sein. Dies gilt auch für den innerhalb des Baublocks bereits punktuell vertreten im Geschosswohnungsbau. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Verwaltung das Planverfahren weiter fortzuführen. Nur so kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Planbereich sichergestellt werden und das Entstehen unerwünschter Entwicklungen, insbesondere in den rückwärtigen Gartenbereichen, verhindert werden.

Hinsichtlich der zur Diskussion gestellten Planalternativen wird seitens der Verwaltung eine Weiterentwicklung der Variante I präferiert. Dabei würde diese dahingehend modifiziert, dass der westliche Erschließungsast (Verbindung zur Kölnstraße) nur noch der Erschließung der Flurstücke 2157 und 2153 dienen soll. Damit wird der Anregung der betreffenden Eigentümer Rechnung getragen, welche eine Minimierung der Verkehrsflächen angeregt haben. Den gleichzeitig geforderten generellen Verzicht auf planungsrechtliche Festsetzungen in den Bereichen, welche bereits heute eine Bebaubarkeit auf der Grundlage von § 34 BauGB aufweisen, wird dagegen aufgrund der eingangs aufgeführten Gründe abgelehnt. Außerdem kann nur mittels einer Überplanung des Gesamtgebietes die Fußwegebeziehung zum Ortskern sichergestellt werden, was der eigentlichen Intention des Projektes (ortskernnahes Wohnen) zugute kommt.

Auf der Grundlage dieser Überlegungen soll die Ausbildung des Rechtsplanentwurfes entwickelt und in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt werden.

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 bereit-zustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.