

Sitzungsvorlage

Datum: 15.03.2005
Drucksache Nr.: **05/0133**
öffentlich

Beratungsfolge:	Planungs- und Verkehrsausschuss	Sitzungstermin:	14.04.2005
	Rat		20.04.2005

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 517 „Bonner Straße/Hennefer Straße“ der Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 5, Flurstücke 2350,3361,5180 und 5181 zwischen der Bonner Straße und der Hennefer Straße;
Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie über die weitere Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung beabsichtigt, in dem o. g. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 517 „Bonner Straße/Hennefer Straße“, das Bebauungsplanverfahren entsprechend des städtebaulichen Entwurfs vom September 2003 weiter fortzuführen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 22.1.2001 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Gemäß dem Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses des Rates der Stadt Sankt Augustin vom 14.10.2003 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dem Bebauungsplanverfahren Nr. 517 „Bonner Straße/Hennefer Straße“ in der Zeit vom 4.12.2003 bis 17.12.2003 (einschließlich) durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden alle Eigentümer der betreffenden Flurstücke angeschrieben. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2003 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühezeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sind nachfolgend aufgeführte Anregungen eingegangen:

1. Herr Achim Baumgartner, Sankt Augustin (Schreiben vom 16.12.2003)
2. Herr Siegbert Muss, Windhagen (mündlich zu Protokoll gegeben am 23.3.2003)
3. Wahnbachtalsperrenverband Siegburg (Schreiben vom 5.12.2003)
4. Deutsche Telekom AG, Bochum (Schreiben vom 8.12.2003)
5. PLEdoc GmbH, Essen (Schreiben vom 8.12.2003)
6. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft, Siegburg (Schreiben vom 9.12.2003)
7. Wasserversorgungsgesellschaft mbH, Sankt Augustin (Schreiben vom 12.12.2003)
8. RWE Rhein-Ruhr, Siegburg (Schreiben vom 17.12.2003)
9. Bezirksregierung Köln (Schreiben vom 19.12.2003)
10. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege (Schreiben vom 22.12.2003)
11. Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg (Schreiben vom 6.1.2004)
12. Staatliches Umweltamt, Köln (Schreiben vom 7.1.2004)
13. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Bonn (Schreiben vom 19.3.2004)
14. Wasserbeschaffungsverband Thomasberg (Schreiben vom 2.12.2003)
15. Staatliches Forstamt Eitorf (Schreiben vom 3.12.2003)
16. Rhenag, Siegburg (Schreiben vom 9.12.2003)
17. Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf (Schreiben vom 9.12.2003)
18. Amt für Agrarordnung, Siegburg (Schreiben vom 12.12.2003)
19. Katholische Kirchengemeinde Mülldorf (Schreiben vom 19.12.2003)
20. Stadwerke Bonn GmbH (Schreiben vom 23.12.2003)
21. Bezirksregierung Arnsberg (Schreiben vom 5.1.2004)

In den Schreiben 14 bis 21 wurden keine Anregungen geäußert.

Zu 1: Schreiben von Herrn Achim Baumgartner:

Der Verfasser ist der Meinung, dass sich der vorgestellte Entwurf nicht dazu eignet, die städtebauliche Situation zu verbessern. So könne die gewünschte Torwirkung nicht eintreten, wenn jede Kreuzungsecke anders gestaltet würde. Des Weiteren wird in der Planung der Wunsch gesehen, schnell und überdeutlich urbanisieren zu wollen.

Es wird ein Gefährdungspotential für Fußgänger und Radfahrer in der Tatsache gesehen, dass der neue Baukörper partiell bis an die Grundstücksgrenze herangeführt wird (Sichtverhältnisse/Hauseingänge). Zudem werden Aussagen hinsichtlich der Optik/Positionierung der Müllbehälter und Fahrradständer angeregt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Standort auch für Altenwohnen/Studentenwohnen etc. eignet. In diesem Zusammenhang werden Anregungen hinsichtlich der Gebäudeplanung (Veränderbare Wohnungsgrundrisse etc.) gemacht.

Außerdem wird die Bekanntmachungspraxis der Stadt Sankt Augustin als nicht verfassungskonform eingestuft.

Es steht außer Frage, dass es alternative Mittel zur Gestaltung des Eckbereiches gibt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Schnittpunkt der Bonner und der Hennefer Straße um das größte Kreuzungsbauwerk innerhalb des bebauten Stadtgebietes handelt. Neben einer gewissen Bedeutung im Zusammenhang mit der Entstehung der Stadt Sankt Augustin, stellt diese heute gewissermaßen das Tor zum Stadtzentrum dar. Der Kreuzungspunkt hat damit auch die städtebauliche Bedeutung eines „Merkzeichens“. Um dieser Situation mittelfristig gerecht zu werden, sollten alle vier Quadranten der Kreuzung eine gewisse bauliche Dominanz aufweisen. Die gleichförmige Gestaltung der Eckbereiche – welche de facto nicht mehr zu erreichen ist – wäre dagegen eine Überstrapazierung der Tor-Metapher.

Nach Auffassung der Verwaltung ist jedoch auch, die im Rahmen der Anregung gewünschten Bebauung, welche das Volumen und die Höhe der angrenzenden (Einfamilienhaus-)Bebauung aufweist, nicht in der Lage der städtebaulichen Situation gerecht zu werden. Der seitens der Verwaltung vorgelegte städtebauliche Entwurf vermittelt dagegen zwischen der vorhandenen Bebauung und der befürchteten „überdeutlichen Urbanisierung“, weil er lediglich im direkten Eckbereich eine punktuelle III-Geschossigkeit zulässt. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass die übrigen Eckbebauungen diese Höhe bereits großflächig erreichen bzw. überschreiten.

Die Anregung hinsichtlich der Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer wird dahingehend aufgenommen, dass innerhalb des späteren Rechtsplanes eine zusätzliche Baugrenze für den Erdgeschossbereich festgesetzt wird. Hierdurch wird im Rahmen der Ausführung eine Arkadenlösung ermöglicht, welche den Konfliktbereich deutlich entzerrt und darüber hinaus zu einer verbesserten Aufenthaltsqualität führen wird. Dagegen werden Festsetzungen bezüglich der Optik/Positionierung der Müllbehälter und Fahrradständer abgelehnt, da dies zu einer Überreglementierung des B-Planes führt. Eine Lösung dieser Problematik sollte sinnvoller Weise im Zusammenhang mit der späteren Hochbauplanung erfolgen, da erst dann z. B. die konkrete Lage der Hauseingänge bestimmbar ist.

Gleiches gilt für Festsetzungen, welche veränderbare Wohnungsgrundrisse bzw. eine Festlegung auf die zukünftigen Wohnungsnutzer ermöglichen sollen. Grundsätzlich wird jedoch die Auffassung geteilt, dass sich der Standort für Altenwohnen/Studentenwohnen eignet.

Die seitens der Stadt Sankt Augustin angewendete Praxis der öffentlichen Bekanntmachungen entspricht in vollem Umfang den gesetzlichen Vorgaben. Außerdem geht die hier angewendete Praxis sogar über die Mindestforderungen der zitierten Bekanntmachungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen hinaus. Die Meinung, dass diese nicht verfassungskonform sei, kann zwar vertreten nicht aber belegt werden.

Zu 2: Anregung von Herrn Siegbert Muss

Der Eigentümer des zentralen Eckgrundstücks (ehemalige Tankstelle) hält die Planung grundsätzlich für vernünftig und angemessen, obwohl er für sich selbst eine mittelfristige Umsetzung der Planungsvorstellungen ausschließt. Ebenso besteht seinerseits derzeit kein Interesse das Grundstück zu veräußern.

Darüber hinaus wird die Anregung vorgebracht, für den gesamten Bereich eine durchgehende III-Geschossigkeit zu ermöglichen.

Die angeregte Höhenentwicklung des zukünftigen Baukörpers würde einen zu starken Bruch zu der angrenzenden Bebauung mit sich bringen. Die Folge wäre eine mangelnde städtebauliche Einbindung. Daher hält die Verwaltung an ihrer Auffassung fest, dass eine punktuelle (turmartige) Überhöhung der vorhandenen Bebauung den tragfähigsten Kompromiss zwischen den aufgeführten Zielen des B-Planes und einer Berücksichtigung des städtebaulichen Bestandes darstellt. Im Übrigen wird die Anregung von Herrn Muss zur Kenntnis genommen.

In den seitens der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Schreiben werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Die vorgebrachten Anregungen können ohne wesentliche inhaltliche Änderung des Entwurfes berücksichtigt werden und entsprechend in das Planverfahren einfließen.

Zusammenfassende Stellungnahme/weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung beabsichtigt die Planung trotz der derzeit noch unklaren Umsetzungsperspektiven weiter fortzuführen. Hierfür spricht zunächst einmal die Tatsache, dass die Entwicklung des Stadtzentrums auch Planungsentscheidungen erfordert, wenn sich diese nur langfristig umsetzen lassen. Zum anderen können mit der Rechtskraft des B-Planes unerwünschte (stadtbildstörende) Vorhaben verhindert werden. Außerdem erfordert die in der zweiten Verlängerung befindliche Veränderungssperre einen kurzfristigen Abschluss des Verfahrens.

Wie bereits oben erwähnt, können die eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange ohne wesentlichen Korrekturen übernommen werden. Allerdings wird im Vorfeld der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens (zur Zeit in Bearbeitung) sowie die Durchführung von orientierenden Untersuchungen im Zusammenhang mit der Altlastenverdachtsfläche. Letzteres ist von entscheidender Bedeutung, da der Rhein-Sieg-Kreis den B-Plan nur dann mitträgt, wenn gutachterlich belegt ist, dass die geplante Wohnnutzung gefahrlos möglich ist. Die Beantwortung dieser Frage kann daher nicht auf die spätere Bauausführung verschoben werden. Zwecks Durchführung der Untersuchungen sind diverse Probebohrungen erforderlich, welche zum Teil auch innerhalb des Gebäudebestandes durchgeführt werden müssen. Selbstverständlich werden hierbei mögliche Beschädigungen behoben. Der Eigentümer ist gemäß § 209 Abs. 1 BauGB bzw. auf Grundlage des Landesbodenschutzgesetzes dazu verpflichtet, die Untersuchungen zu dulden. Die Situation stellt sich jedoch – nach mehreren vergeblichen Anläufen – so dar, dass der Eigentümer seine Kooperation verweigert und auf rechtlichem Wege dazu gezwungen werden muss, die entsprechenden Räumlichkeiten zugänglich zu machen. Die Möglichkeiten dieses zu beschleunigen werden derzeit durch den Rechtsdienst geprüft.

Seitens der Verwaltung besteht die Absicht nach Klärung dieser Situation den Auslegungsbeschluss für eine der nächsten Sitzungen des Planungs- und Verkehrsausschusses entsprechend vorzubereiten.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer 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 bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.