STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle/Aktenzeichen: Stadtplanung

Sitzungsvorlage

Datum: 31.03.2003
Drucksache Nr.: **03/0105**
öffentlich

Beratungsfolge:	Planungs- und Verkehrsausschuss	Sitzungstermin:	06.05.03
	Rat		21.05.03

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 514/2 „Friedensstraße“ der Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 5, zwischen der Sandstraße, der Brunnenstraße, der Friedensstraße und der Vom-Stein-Straße;

1. Bericht über die während der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen
2. Beschluss über die erneute Auslegung des Bebauungsplans

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin nimmt den Bericht über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zustimmend zu Kenntnis.

2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 514/2 „Friedensstraße“ in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 5, zwischen der Sandstraße, der Brunnenstraße, der Friedensstraße und der Von-Stein-Straße einschließlich der textlichen Festsetzungen der Begründung sowie des landschaftspflegerischen Fachbeitrages und des hydrologischen Gutachtens gemäß § 3 Abs. 3 BauGB für die Dauer von 2 Wochen erneut öffentlich auszulegen.

Die genauen Grenzen sind dem Geltungsbereichsplan vom 9.1.2002 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Auf Grund der im Rahmen der 1. Auslegung des Bebauungsplanes im Zeitraum vom 20.1.2003 bis 21.2.2003 eingegangenen Anregungen ist eine erneute Auslegung unumgänglich. Darüber hinaus wurden aus Praktikabilitätsgründen im Hinblick auf Umsetzung des Bebauungsplanes Änderungen am landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgenommen. Die daraus resultierende neue Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen ermöglicht ein abschnittsweise Realisierung des B-Planes bei gleichzeitigem Verzicht auf externe Ausgleichsmaßnahmen.

Angesichts der eindeutigen Abgrenzung der erfolgten Änderungen und Ergänzungen sollen Anregungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Da die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht erheblich überschreiten, soll die Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf zwei Wochen verkürzt werden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 514/2 „Friedensstraße“ erfolgte im Rathaus der Stadt Sankt Augustin in der Zeit vom 20.1.2003 bis 21.2.2003 (einschließlich). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 9.1.2003 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf innerhalb eines Monats gebeten.

Von folgenden Bürgern und Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der ersten Auslegung Schreiben zum Verfahren eingegangen. Zu den Anregungen wird im anschließenden Bericht Stellung genommen.

1. Eheleute Müller, Sankt Augustin-Birlinghoven
2. Eheleute Bischof, Sankt Augustin-Birlinghoven
3. Frank Schneider, Sankt Augustin-Birlinghoven
4. Marianne Schneider, Sankt Augustin-Birlinghoven

5. PLEdoc GmbH, Essen
6. Wahnbachtalsperrenverband, Siegburg
7. Stadtwerke Bonn GmbH
8. Amt für Agrarordnung Siegburg
9. RWE Net AG, Netzregion Süd, Siegburg
10. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn
11. Staatliches Forstamt Eitorf

12. Rhein-Sieg-Kreis (Amt für Gewässerschutz)
13. Bezirksregierung Köln
14. Rhenag, Siegburg
15. RWE Net AG, Dortmund
16. Wasserversorgungs GmbH Sankt Augustin
17. Deutsche Telekom, Bonn

In den Schreiben 5 – 11 wurden keine Anregungen zum Bebauungsplanverfahren geäußert.

1./2. Gemeinsames Schreiben der Eheleute Müller und Bischof

- Erschließung des Plangebietes über die Brunnenstraße

  Im Bezug auf die als „schwierig“ beschriebenen Verkehrsverhältnisse in der Brunnenstraße muss festgestellt werden, dass dies im gleichen Maße auf die Friedensstraße zutrifft. Dies gilt insbesondere auch für die Einmündung in B 56. Daher wird auf Grund der besseren Überschaubarkeit (Signalanlage) der Einmündung Sandstraße/B 56, aber auch auf Grund einer besseren Verteilung der zu erwartenden Verkehrsbelastung eine zusätzliche Anbindung über die Brunnenstraße nach wie vor befürwortet. Im Übrigen stellt auch die Friedensstraße eine Barriere dar, welche von den südlich dieser Straße wohnenden Kinder überquert werden muss, um auf den beschriebenen Spielplatz zu gelangen.

- Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiche der Brunnenstraße 5 u. 7

  Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches der Brunnenstraße 5 und 7 entspricht der seitens der Eheleute Müller und Bischof im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Anregungen. Das nun aufgeführte Argument der Kostensteigerung auf Grund der veränderten Erschließungsführung ist von hier aus nicht nachzuvollziehen, da die nun festgesetzte Erschließung weit hinter der Länge und Dimensionierung der ursprünglich parallel zur Sandstraße verlaufenden Stichstraße zurückbleibt. Bei der festgesetzten Form der Erschließung handelt es sich vielmehr um die wirtschaftlichste Form der Anbindung die unter den gegebenen Umständen möglich ist.
  Angesichts dessen, dass die Erschließungsfläche zu 100 % außerhalb der betreffenden Grundstücksflächen liegt, ergibt sich außerdem ein Vorteil

gegenüber den übrigen Anliegern der Stichstraße. Der Nachteil der kleineren Bauplätze wird damit ausgeglichen.
Abschließend wird festgestellt, dass dem Bebauungsplan ein im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses manifestiertes öffentliches Interesse zugrunde liegt. Demnach besteht das begründete Ziel der Nachverdichtung eines mindergenutzten Blockinnenraumes zwecks Baulandmobilisierung. Eine Nichtausschöpfung der zur Rede stehenden Flächenpotentiale würde dem widersprechen und stellt letztendlich die rechtliche Grundlage der gesamten Maßnahme in Frage.

3. **Schreiben von Herrn Frank Schneider sowie Rechtsanwälte Syttkus und Brücker** (Herr Schneider beteiligte sich zunächst mit einem Schreiben, welches neben Anregungen auch eine Fragestellung enthielt. Nach entsprechender Beantwortung folgte ein Schreiben, der seinerseits zwecks Interessenwahrnehmung beauftragten o. g. Kanzlei)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger

  Mit Festsetzung des GFL-Rechts konnte im wesentlichen den Bedürfnissen der davon tangierten Anwohnern entsprochen werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde seitens der betroffenen Bürger erklärt, dass in dem gesamten Bereich in absehbarer Zeit kein Interesse an einer Bebauung der rückwärtigen Grundstückbereiche bestehe. Daraus folgt die einheitliche Haltung, dass man nicht gewillt sei, Teilflächen für die öffentliche Erschließung abzutreten. Dieser Anregung folgend, wurde dort auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche verzichtet.
  Das statt dessen festgesetzte GFL-Recht zugunsten der Anlieger, bringt für die Eigentümer zunächst nur die Verpflichtung mit sich, dass die betreffenden Flächen vorzuhalten sind. Darüber hinaus ermöglicht es dennoch zu einem späteren Zeitpunkt die Bebauung der Grundstücksbereiche, was mit einer Wertsteigerung dieser einher geht. Es gewährleistet somit eine, von der übrigen Erschließungsmaßnahme losgelöste Aktivierung der Flächen und bietet ein Maximum an Flexibilität hinsichtlich des Ausbauzeitpunkts und des Ausbaustandards.

  Das Grundstück von Herrn Schneider wird entsprechend seiner Anregung aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren, nicht für die Herstellung der eigentlichen Wohnsammelstraße herangezogen. Gleichzeitig genießt er jedoch im Gegensatz zu den übrigen Anrheinern der mit dem GFL-Recht belasteten Fläche bereits heute die Vorteile der Erschließung durch die Verkehrsfläche (Wertsteigerung/sofortige,

unabhängige Bebaubarkeit des Grundstückbereiches). Vor diesem Hintergrund erscheint die Tatsache, dass dieser im Gegenzug Teilflächen seines Grundstückes für die Erstellung einer möglichen Privatstraße bereit zu halten hat, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, als gerechtfertigt.
Die aus der sofortigen Erschließung des Grundstücks von Herrn Schneider resultierende Beitragspflicht entspricht dem Umlageprinzip der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Sankt Augustin und ist unabhängig von dem öffentlich-rechtlichen Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens zu sehen. Ebenso wenig können auf privatrechtlicher Ebene getätigte Grundstücksgeschäfte und deren Details (Preisgestaltung) für die Untermauerung von Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB berücksichtigt werden.

Der seitens Herrn Schneider angeregten Verlagerung des GFL-Rechts wird nicht gefolgt, da die Festsetzung ausschließlich der südlich davon gelegenen Flächen dient und dadurch eine Belastung eben dieser Flächen rechtfertigt.
Abschließend wird festgestellt, dass dem Bebauungsplan ein im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses manifestiertes öffentliches Interesse zugrunde liegt. Demnach besteht das begründete Ziel der Nachverdichtung eines mindergenutzten Blockinnenraumes zwecks Baulandmobilisierung. Eine Nichtausschöpfung der zur Rede stehenden Flächenpotentiale würde dem widersprechen und stellt letztendlich die rechtliche Grundlage der gesamten Maßnahme in Frage. Daher wurde – nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange – mit dem GFL-Recht eine planungsrechtliche Lösung angestrebt, die einen unbefristeten Fortbestand zur heutigen Situation ermöglicht ohne eine zukünftige Aktivierung der Flächen gänzlich auszuschließen.

4. Schreiben von Marianne Schneider

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

  Es wird auf die Stellungnahme bezüglich des Schreibens von Herrn Frank Schneider verwiesen.

- Parkmöglichkeiten für die Bewohner und Besucher des zukünftigen Wohngebietes

  Über die Festsetzung von punktuellen Aufweitungen in der Verkehrsfläche wurden, im Vergleich zu ähnlichen Wohngebieten, bereits überdurchschnittliche große Vorhalteflächen hierfür geschaffen. Im Übrigen kann es nicht die Aufgabe einer

öffentlichen Verkehrsfläche sein, den privaten Stellplatzbedarf in Gänze abzudecken.

12. Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises (Amt für Gewässerschutz)

- Konkretisierung hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung
  Wird durch erweiterte textliche Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen.

13. Schreiben der Bezirksregierung Köln

- Verhalten bei Kampfmittelfunden

  In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

14. Schreiben der Rhenag, Siegburg

- Bitte um weitere Einbeziehung

  Wird im Rahmen der Tiefbauplanung entsprechend berücksichtigt.

15. Schreiben der RWE Net AG, Netzregion Süd, Siegburg

- Mindestabstand zum Mast der Hochspannungsfreileitung

  Der geforderte Mindestabstand vom Eckstiel des Mastes der Hochspannungsfreileitung wird durch eine Verlagerung des Straßenteilstücks eingehalten.

16. Schreiben der Wasserversorgungs-GmbH Sankt Augustin

- Abstimmung bei einer Neugestaltung der Notwasserwerksfläche

  Wird im Rahmen der weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt.

17. Schreiben der Deutschen Telekom, Bonn

- Bitte um Koordinierung (Zusammenarbeit) im Rahmen des Straßenbaus

  Wird im Rahmen der Tiefbauplanung entsprechend berücksichtigt.

Entsprechend dem vorangegangen Bericht der Verwaltung wurden die geäußerten Anregungen in die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanes aufgenommen bzw. nicht berücksichtigt.

Weitergehende Ausführungen im Hinblick auf die überarbeiteten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes können auf Grund des derzeitigen Planungsstandes noch nicht erfolgen. Es wird jedoch zugesagt, dass diese einschließlich der Fachgutachten und der Begründung entsprechend nachgereicht werden.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

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.