

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle/Aktenzeichen: 6/10 Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 20.04.2006

Drucksache Nr.: **06/0206**

öffentlich

Beratungsfolge: Planungs- und Verkehrsaus-
schuss
Rat

Sitzungstermin: 09.05.2006

21.06.2006

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 226 „Am Kuhbusch“, Gemarkung Hangelar, Flur 6 und 7 zwischen der Kölnstraße, der Lindenstraße und der Möldersstraße;

1. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen
2. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

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

1. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 226 „Am Kuhbusch“ vorgebrachten Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Punkten in der Planung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.“
2. „Auf Grund §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der derzeit geltenden Fassung des § 10 sowie des § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.6.2005 (BGBl. I, S. 1818) beschließt der Rat der Stadt Sankt Augustin den Bebauungsplan Nr. 226 „Am Kuhbusch“ für den Bereich Sankt Augustin, Gemarkung Hangelar, Flur 6 und 7 zwischen der Kölnstraße, der Lindenstraße und der Möldersstraße, einschließlich der Begründung hierzu.“

Die genauen Grenzen sind dem Geltungsbereichsplan vom 5.1.2004 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplan Nr. 226 „Am Kuhbusch“ erfolgt im Rathaus der Stadt Sankt Augustin in der Zeit vom 22.3.2006 bis 24.4.2006 (einschließlich). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.3.2006 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf innerhalb eines Monats gebeten.

Von folgenden Bürgern sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen vorgebracht worden. Zu den einzelnen Stellungnahmen wird im anschließenden Bericht Stellung genommen.

1. Frau Marliese Klein, vertr. durch die Kanzlei Hiller & Machens (Schreiben vom 28.3.2006)
2. Klaus und Bernd Betz (Schreiben vom 17.4.2006)
3. Karl und Marianne Aachen (Schreiben vom 20.4.2006)
4. Hildegard und Wilfried Keller (Schreiben vom 13.04.2006)
5. Dr. Stefanie Humburg und Stefan Humburg (Schreiben vom 24.04.2006)
6. Frau Antonia Swierzy-Maur (Schreiben vom 03.04.2006)
7. Frau Petra Detzler-Marx (Schreiben vom 11.4.2006)
8. Frau Maria Anna Khalafi (Schreiben vom 13.4.2006)
9. Eheleute Kurt und Irmgard Zoor (Schreiben vom 18.4.2006)
10. Frau Anita Kenntemich, vertr. durch die Kanzlei Busse & Miesen (Schreiben vom 20.4.2006)

11. Bezirksregierung Arnsberg (Schreiben vom 21.3.2006)
12. Wahnachtalsperrenverband Siegburg (Schreiben vom 27.3.2006)
13. Flugplatzgesellschaft Hangelar mbH (Schreiben vom 3.4.2006)
14. PLEdoc GmbH (Schreiben vom 5.4.2006)
15. Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg (Schreiben vom 19.04.2006)

16. Landesbetrieb Wald und Holz NRW (Schreiben vom 17.3.2006)
17. Amt für Agrarordnung Siegburg (Schreiben vom 20.3.2006)
18. Rhenag, Siegburg (Schreiben vom 21.3.2006)
19. Wasserversorgungsgesellschaft mbH (Schreiben vom 23.3.2006)
20. Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf (Schreiben vom 27.3.2006)
21. RWE Rhein-Ruhr-Netzservice, Siegburg (Schreiben vom 20.4.2006)

In den Schreiben 16. bis 21. wurden keine Anregungen geäußert.

Zu 1: Schreiben von Frau Marliese Klein, vertr. durch die Kanzlei Hiller & Machens

- Die Rechtswirksamkeit der seitens der Stadt Sankt Augustin durchgeführten Auslegung wird angezweifelt, da der Hinweis auf die Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) bei der Bekanntmachung gefehlt hätte.

Die Zweifel sind unbegründet, da die Bekanntmachung, welche in der Zeit vom 15.3.2006 bis 24.3.2006 im Foyer des Rathauses öffentlich ausgehängen hat, die o. g. Hinweise enthielt.

- Es wird bestritten, dass Frau Klein eine Erklärung abgegeben hat, in der sie eine grundsätzliche Ablehnung gegenüber der Planung zum Ausdruck gebracht hat. In diesem Zusammenhang wird auf die Gültigkeit ihrer ursprünglichen, schriftlich eingereichten Stellungnahme verwiesen.

Die ursprüngliche Anregung von Frau Klein hat unabhängig von der im Rahmen des persönlichen Gespräches (10.2.2005) zum Ausdruck gebrachten grundsätzlichen Ablehnung Eingang in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gefunden.

- Es wird die Auffassung vertreten, dass die Belange von Frau Klein gänzlich unberücksichtigt geblieben sind. Hieraus wird ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgeleitet.

Zutreffend ist, dass die Belange von Frau Klein, soweit dies möglich war, Berücksichtigung gefunden haben. In dem seitens der Anwaltschaft zitierten Schreiben vom 11.5.2005 (frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) wird das grundsätzliche Einverständnis gegenüber den Zielen der Planung zum Ausdruck gebracht. Darüber hinaus wird eine Umsetzung von Variante I, verbunden mit einer Baukörperdrehung angeregt, welche an den heutigen Flurstücksgrenzen von Frau Klein orientiert ist. Dieser Vorschlag ist erklärtermaßen nicht städtebaulich motiviert. Stattdessen basiert er auf dem Bestreben, das heutige Grundstück optimal – d. h. ohne Umlegung ausnutzen zu können. Hierzu ist noch einmal festzuhalten, dass die Realisierung der zunächst favorisierten Planvariante I kann nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht mehr weiterverfolgt werden, da die überdurchschnittlich starke Betroffenheit der Eigentümer im Bereich des „Brunnenplatzes“ und deren ablehnende Haltung ebenfalls keine Anwendung mehr finden kann.

Der nunmehr vorliegende Entwurf orientiert sich daher, in dem betreffenden Teilbereich an der ursprünglichen Variante II, welche hier aus städtebaulicher sowie aus vermarktungstechnischer Sicht den Vorteil einer optimalen Südwest-Ausrichtung von vier Doppelhaushälften bietet. An diesen potentiellen Bauplätzen partizipiert Frau Klein in dem gleichen Maße wie ihr Nachbar (Grundstück Möldersstraße 1). Somit wurden ihre Belange grundsätzlich berücksichtigt.

In Ergänzung dessen wird noch einmal darauf hingewiesen, dass eine Umsetzung des Bebauungsplans ohne eine Umlegung auf Grund des Flurstücks und der Erschließungssituation gänzlich ausgeschlossen ist. Insofern bringt eine partielle Orientierung einzelner Bauplätze an den vorhandenen Flurstücken (unter Inkaufnahme von städtebaulichen Nachteilen) keinen Vorteil, da die so entstehenden Insellösungen ebenso wenig ohne Umlegung erschlossen und damit bebaut werden können, wie das übrige Plangebiet.

- Es wird festgestellt, dass das Grundstück von Frau Klein nicht an der Zielsetzung einer Nachverdichtung teilnimmt. Zu dem wird eine einseitige Belastung in Verbindung mit einer deutlichen Benachteiligung gegenüber dem Nachbargrundstück (Möldersstraße 1) gesehen.

Die Feststellung basiert offensichtlich darauf, dass die überbaubaren Flächen der oben beschriebenen Doppelhausbebauung größtenteils auf dem heutigen Nachbargrundstück positioniert sind. Dieser Überlegung liegt jedoch ein Missverständnis dahin gehend zugrunde, dass hieraus abgeleitet wird, dass den Nachbarn eine max. Ausschöpfung ihrer Grundstücksfläche zugestanden wird, während Frau Klein „leer“ ausgeht. Diese Interpretation der Bebauungsplanung ist grundsätzlich falsch und unrealistisch. Tatsache ist, dass

eine Bebauung des Grundstücks Möldersstraße 1 nur dann möglich ist, wenn die Flächen von Frau Klein (Kölnstraße 55) – wie auch die Flächen des Grundstücks Möldersstraße 2 und aller für die Gesamterschließung benötigten Flächen mit einbezogen werden. Diese Neuordnung kann zwangsläufig nur durch eine Umlegung erfolgen. Eine einseitige Belastung/Benachteiligung von Frau Klein kann damit ausgeschlossen werden.

- Es wird angeregt, die Planstraße entsprechend der ursprünglichen Variante II anzulegen. Ferner wird eine Umstrukturierung der Baufelder mit der Zielsetzung beantragt, dass eine unmittelbare Bebaubarkeit des Grundstücks von Frau Klein mit einer Doppelhaushälfte ermöglicht wird.

Es wird auf die bisherige Stellungnahme der Verwaltung verwiesen, das es sich hierbei wiederum um den Versuch handelt, eine Insellösung unter Inkaufnahme von städtebaulichen Nachteilen (Ausrichtung/Besonnung, Ausnutzung/Wirtschaftlichkeit) zu konstruieren, welche im Rahmen der Umlegung keine Vorteile – dafür aber Nachteile bei der Realisierung mit sich bringen würde. Im Übrigen stellt dieser Vorschlag – vom Standpunkt von Frau Klein aus betrachtet – de facto eine Verschlechterung dar, da die Teilhaberschaft an vier Doppelhaushälften gegen eine einzige Doppelhaushälfte „eingetauscht“ würde.

Zu 2: Schreiben von Klaus und Bernd Betz

- Es wird eine Einbeziehung in die überbaubare Fläche, zwecks besserer wirtschaftlicher Ausnutzung der Grundstücke, angeregt.

Der betreffende Gesamtbereich stellt bereits heute auf Grund der überwiegenden dreigeschossigen Bebauung und der Vielzahl der dort vorhandenen Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) zu der mit Abstand am höchsten verdichteten Teilfläche innerhalb des Plangebietes. Dennoch erlauben die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes auf Grund der Ortskernnähe der Fläche eine gewisse Weiterentwicklung/Nachverdichtung. Hierzu wurden die überbaubaren Flächen bis an den äußeren Rand des Plangebietes herangezogen. Damit wird die Möglichkeit einer teilweisen Schließung des Baublocks eröffnet, was in Abkehr der dort vorhandenen Zeilenbebauung dem Gebietscharakter entgegenkommen würde. Des Weiteren wäre auch eine Aufstockung der zweigeschossigen Baukörperteile denkbar.

Eine über die beschriebene Bebauungsmöglichkeit hinaus gehende Ausweitung der Bauflächen im Innenbereich des Baublocks wird seitens der Verwaltung nicht befürwortet, da diese an der betreffenden Stelle zu einer übermäßigen Verdichtung der Baustruktur führen würde. Außerdem würde damit auch die Konzeption des Bebauungsplanes, welcher hinter der stark verdichteten Randbebauung der Kölnstraße eine unbebaute Abstandszone für eine bessere Besonnung/Belichtung vorsieht, unterlaufen. Gleichwohl genießt das angesprochene Nebengebäude dort einen entsprechenden Bestandsschutz.

Zu 3: Karl und Marianne Aachen

- Es werden Bedenken hinsichtlich der Umsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für Baufeld A im Zusammenhang mit der Überbrückung der Verkehrsfläche des Fußwegs geäußert.

Eine entsprechende textliche Festsetzung unter Nr. A 6 regelt diese Problematik bereits im Sinne der Betroffenen.

- Es wird eine Einschränkung der Eigentumsrechte in Folge des auf dem Grundstück positionierten Leitungsrechts zugunsten des Stromversorgers gesehen.

Auf Grund von § 1 Energiewirtschaftsgesetz in Verbindung mit Artikel 14 des Grundgesetzes und § 8 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden besteht für die RWE keine Verpflichtung die dort befindlichen Anlagen über eine Dienstbarkeit privatrechtlich zu sichern. Der Bebauungsplan übernimmt das de facto bereits vorhandene Recht im nachrichtlichen Sinne und führt daher selbst zu keiner weiteren Einschränkung des Eigentums.

- Es wird darauf hingewiesen, dass nach Auffassung der Eigentümer die betreffenden Grundstücke nicht in ein Umlegungsverfahren einbezogen werden dürfen.

Die Aussage ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant, wird jedoch entsprechend zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Hildegard und Wilfried Keller

- Die Bebauung des Innenbereiches wird abgelehnt. Als Grund hierfür wird vor allem die Erschließungsführung angegeben, da diese zu Lasten der Anwohner der Lindenstraße erfolgen würde. Diese Auffassung stützt sich auf die besondere Lage des betroffenen Grundstücks (Lindenstraße 26), welches zweiseitig durch die Straßenführung belastet wird und die räumliche Nähe zu dem im Eckbereich geplanten Stellplätzen/des Müllbehältersammelplatzes. Hinzu kommen eventuell zu erwartende Erschließungskosten.

Die Erschließungsführung orientiert sich an den räumlichen Gegebenheiten des Plangebietes. Diese Situation lässt unter Berücksichtigung von den Aspekten der Wirtschaftlichkeit und der Verkehrssicherheit kaum Alternativen zu. Die unter diesen Gesichtspunkten dennoch denkbaren alternativen Anschlusspunkte (Erschließung zwischen Kölnstraße 61/63 sowie zwischen Kölnstraße 55 und Möldersstraße 1) wurden seitens der Verwaltung geprüft, mussten jedoch aufgrund der deutliche höheren Eingriffe in die Hausgärten/Hofflächen und der noch geringeren Abstände zu vorhandenen Baukörpern der dortigen Eigentümer wieder aufgegeben werden. Die unterstellte größere Akzeptanz dieser beiden Varianten ist aus Sicht der Verwaltung mehr als fraglich. Außerdem können die Aussagen, wonach derartige Trassenführungen „ökologisch sinnvoller und wirtschaftlicher (weil kürzer)“ ausfallen würden, seitens der Verwaltung nicht nachvollzogen werden.

In Bezug auf die platzartige Aufweitung im Nordwesten des betreffenden Grundstücks wird angemerkt, dass diese Fläche neben der Positionierung von Stellplätzen in jedem Fall auch die Möglichkeit zu einer gewissen Begrünung bietet, welche der Abschirmung des betroffenen Grundstücks dient. Der daraus resultierende Gesamtabstand zwischen der Hinterkante der Stellplätze und der betreffenden Gebäudeaußenkante beträgt ca. 8,00 m und wird unter Berücksichtigung der Ortskernlage des Plangebietes nicht als unverhältnismäßig starke Beeinträchtigung gesehen. In Bezug auf den ebenfalls dort befindlichen Müllbehältersammelplatz wird angemerkt, dass dieser lediglich dem Zweck dient, am Abholtag die Müllbehälter der Häuser aufzunehmen, welche an der nördlich abzweigenden Stichstraße liegen. Es handelt sich hierbei aller Voraussicht nach um vier Wohneinheiten. Zudem kann in der Praxis (d.h. nach Realisierung der Planung) geprüft werden, ob die

Müllbehälter am Abholtag auch im direkten Einmündungsbereich der Stichstraße untergebracht werden können.

Dennoch wird seitens der Verwaltung nicht grundsätzlich bestritten, dass das Gebäude (Lindenstraße 26) und deren Bewohner überdurchschnittlich stark betroffen sind. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange stellt sich jedoch die Frage, ob diese Betroffenheit angesichts der andererseits vorhandenen Vorteile dieser ortskernnahen Wohnlage ausreicht, um die Umsetzungschance für eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle und nachhaltige Bebauungsplanung aufzugeben. Seitens der Verwaltung werden die öffentlichen Belange jedoch höher eingestuft. Aussagen zu möglichen Erschließungskosten zählen nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Sie können unabhängig davon zum jetzigen Zeitpunkt und Planungsstand nicht beantwortet werden.

- Es wird angeregt, die überbaubare Fläche, welche parallel zur Lindenstraße verläuft, entsprechend dem Verlauf der Planstraße in den Baublock hineinzuführen, wodurch eine zusätzliche Bebaubarkeit zwischen den Häusern Lindenstraße 24 und 26 (Flurstück 733) gegeben wäre. Es wird bemängelt, dass dem Haus Lindenstraße 26 jegliche Möglichkeit zur baulichen Erweiterung genommen wird.

Die beschriebene Verbindung der Baufenster und dessen Ausnutzung würden dem angestrebten Quartierscharakter aufgrund einer übermäßigen Verdichtung an dieser Stelle zuwiderlaufen. Bauliche Erweiterungen sind dagegen im Bereich des Blockrandes (Lindenstraße 24) entsprechend der städtebaulichen Absicht hier die überwiegende Baumasse zu platzieren in einem hohen Maße gegeben. Bezogen auf das Haus Lindenstraße 26 sind dagegen nur geringfügige Erweiterungen möglich, da das vorhandene Gebäude bereits ein großes Volumen aufweist. Eine darüber hinausgehende Ergänzung würde den Maßstab der inneren Bebauung, welche in punkto Baudichte hinter dem Blockrand zurückbleiben soll, sprengen. Das Baufeld wurde daher bewusst auf die Tiefe von 14,0 m beschränkt, was den vergleichbaren Baufensterabmessungen im Innenbereich des Bebauungsplanes entspricht.

- Abschließend wird um eine Übersendung der Unterlagen gebeten, aus welchen die Abwägung der alternativen Erschließungsvarianten hervorgeht. Des weiteren werden Fragen bezüglich der späteren Umlegung der Erschließungskosten gestellt.

Letzteres kann, wie bereits oben erwähnt, zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Das Ergebnis der geprüften Stellungnahme wird entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

Zu 5: Dr. Stefanie Humburg und Stefan Humburg

- Trotz der Befürwortung des Planungsziels „Vermeidung von nicht aufeinander abgestimmten Hinterlandbebauungen und Gebäudeergänzungen“ wird der vorliegende Bebauungsplan aufgrund seiner Dichte abgelehnt. Es wird mit einer massiven Veränderung des heutigen Gebietscharakters gerechnet.

Die dem Bebauungsplanentwurf zugrund liegende Baudichte stellt nach Einschätzung der Verwaltung das Minimum dessen dar, was aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist. Eine weitere Reduzierung der Baudichte würde zwangsläufig dazu führen, dass die Herstellungskosten der Straße/der Kanalisation in keinem „gesunden“ Verhältnis zu der Ausnutzungsmöglichkeit innerhalb des Plangebietes stehen würde. Die anvisierte Baudichte

für den Blockinnenraum ist angesichts der Ortskernnähe städtebaulich vertretbar und bleibt dennoch deutlich hinter der Dichte des Blockrandes, wie auch hinter der Dichte vergleichbarer Neubaugebiete in Ortsrandlage zurück. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird aufgrund der beschriebenen Ausgewogenheit die Fortführung der Planung empfohlen. Die damit einhergehende Veränderung des Innenhofcharakters lässt sich bei einer ökonomisch vertretbaren Ausschöpfung des Potenzials nicht grundsätzlich verhindern. In dem vorliegenden Fall wird diese jedoch angesichts der ortskernnahen Lage des Plangebietes für vertretbar gehalten.

- Die externe Positionierung der Ausgleichsflächen wird bemängelt, da diese weder den Pflanzen/Tieren vor Ort noch den betroffenen Anwohnern hilft.

Zunächst muss festgestellt werden, dass die gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB die externe Umsetzung in dem vorliegenden Fall zulassen. Die aus Sicht der heutigen Anwohner dennoch verständliche Anregung nach einem gebietsinternen Ausgleich ist jedoch – das zeigt die Praxis – bei gleichzeitiger Bebauung nur unter Ausnutzung der privaten Grundstücksflächen umzusetzen. Das hat sich jedoch angesichts der zu erwartenden Grundstücksgrößen und der Nutzungsvorstellungen der Bewohnerschaft in der Vergangenheit als unrealistisch herausgestellt, so dass diese Bemühungen meist zu Lasten der Natur gehen. Infolge dessen verfolgt die Stadt jetzt das Ziel Ausgleichsmaßnahmen dort umzusetzen, wo die Pflanzungen im Zusammenhang mit bereits bestehenden Grünstrukturen und zukünftigen Maßnahmen einen tatsächlichen Ausgleich bewirken.

- In Bezug auf die das Grundstück Möldersstraße 3 tangierenden Bebauungsmöglichkeiten wird zu Bedenken gegeben, dass diese eine erhebliche Einschränkung des Wohnwertes (Reduzierung der Gartenfläche und der heute noch freien Sicht/Verschattung) mit sich bringen. Des Weiteren werden infolge der Planstraße und der Realisierung der Bebauung eine Steigerung des ohnehin zunehmenden Verkehrslärm erwartet.

Es ist unstrittig, da es eine bauliche Nutzung des Blockinnenraumes zu einer gewissen Steigerung des Lärmpegels führen wird. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wurde jedoch hier den öffentlichen Interessen, d.h. der städtebaulichen Absicht einer Nachverdichtung der Vorzug gegeben. Entscheidend hierfür ist, dass durch die Umsetzung eines Wohngebietes in der aufgezeigten Form keine Belästigungen zu erwarten sind, die für die privilegierte ortskernnahe Wohnstandorte an der Kölnstraße nicht zumutbar wären. Die Alternative hierzu wäre auf eine einseitige Außenentwicklung der Stadt zu setzen und damit den Verzicht auf eine nachhaltige Stadtplanung (auch für die zukünftige Generation) in Kauf zu nehmen. Die erwartete Verschattung kann angesichts des zwischenzeitlich vergrößerten Abstandes von nunmehr 25,0 m zwischen der bestehenden Bebauung und dem angrenzenden Baufenster der Neuplanung nicht mehr als starke Beeinträchtigung angesehen werden.

Zu 6: Schreiben von Frau Antonia Swierzy-Maur

- Eine Bebauung der im Eigentum der Familie befindlichen Grundstücke wird unabhängig von der überarbeiteten Variante des Bebauungsplanentwurfes kategorisch abgelehnt. Es wird ein Verlust an Lebensqualität, resultierend aus dem Verlust der heutigen Gartenflächen, befürchtet.

Die Beschneidung der heutigen Gartenflächen bringt zwangsläufig eine Reduzierung der Nutzungsmöglichkeiten und der damit verbundenen Lebensqualität mit sich. Daher muss

die Stellungnahme als generelle Ablehnung jeglicher Bebauung des Blockinnenraumes zur Kenntnis genommen werden.

Zu 7: Schreiben von Herrn Dr. Wolfgang Detzler und Petra Detzler-Marx

- Der Bebauungsplan wird grundsätzlich abgelehnt. Als Hauptgründe werden eine Verstärkung der Lärmbelastigung und die Wertminderung des Grundstücks aufgeführt.

Eine gewisse Zunahme der Lärmbelastigung in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung ist unvermeidlich. Von einer Wertminderung des Grundstücks kann jedoch nach Einschätzung der Verwaltung nicht ausgegangen werden. Vielmehr ist eine Wertsteigerung in Folge der Option einer späteren Bebauung zu erwarten. Die Stellungnahme muss dennoch als generelle Ablehnung jeglicher Bebauung des Blockinnenraumes zur Kenntnis genommen werden.

Zu 8: Schreiben von Frau Maria-Anna Khalafi

- Die Fortführung des Verfahrens wird unter Androhung einer Klage beim Verwaltungsgericht kategorisch abgelehnt.

Die Stellungnahme wird als generelle Ablehnung jeglicher Bebauung des Blockinnenraumes zur Kenntnis genommen.

Zu 9: Eheleute Kurt und Irmgard Zorr

- Die Fortführung des Verfahrens und dessen Umsetzung wird kategorisch abgelehnt.

Die Stellungnahme wird als generelle Ablehnung jeglicher Bebauung des Blockinnenraumes zur Kenntnis genommen.

Zu 10: Frau Anita Kenntemich, vertr. durch die Kanzlei Busse & Miesen

- Es wird die Auffassung vertreten, dass das Verfahren den Anforderungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen nicht gerecht wurde, weil Planungsalternativen zur Diskussion gestellt wurden. Es wird befürchtet, dass einige Bürger daher fälschlicherweise davon ausgegangen sind, dass lediglich die Möglichkeit bestand, zwischen den Varianten zu wählen, nicht jedoch sich grundsätzlich gegen die Planung auszusprechen.

Es gibt keine Anforderung an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, welche die Stadt dazu verpflichten könnte, ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass eine vorgestellte Planung auch gänzlich abgelehnt werden kann. Dies versteht sich von selbst, wenn den Bürgern gemäß BauGB die Möglichkeit gegeben wird, eine Stellungnahme abzugeben. Andernfalls müsste auch im Standardfall (ein einziger Entwurf wird präsentiert) explizit darauf hingewiesen werden, dass auch die Möglichkeit besteht, sich grundsätzlich gegen diese auszusprechen und nicht nur Anregungen zu Optimierung dieser vorzutragen.

- In dem obigen Zusammenhang wird außerdem bemängelt, dass die Stadt Sankt Augustin ausschließlich die Möglichkeit einer reglementierten Nachverdichtung

des Blockinnenraumes in Betracht gezogen hat, während die Möglichkeit der gänzlichen Vermeidung dessen außer Acht gelassen wurde.

Selbstverständlich wurden im Vorfeld der Planung die unterschiedlichsten Lösungsansätze diskutiert. Es steht der Stadt jedoch auf Grund ihrer Planungshoheit gemäß § 1 BauGB frei sich für einen bestimmten Lösungsansatz zu entscheiden, die Zielsetzung zu formulieren und dem entsprechend ein Bebauungsplanverfahren zu betreiben. Ebenso steht es der Öffentlichkeit frei, gegenteilige Forderungen aufzustellen und dementsprechende Stellungnahmen zu formulieren. Die Praxis zeigt, dass von dieser Möglichkeit uneingeschränkt Gebrauch gemacht wird.

- Es wird die Behauptung aufgestellt, dass keine Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB stattgefunden hätte. Die Feststellung stützt sich darauf, dass der Planentwurf lediglich die Ziele der Planung benennt.

Die Abwägung der widerstreitenden Interessen, zählt nicht zu den vorschriftsmäßigen Inhalten der Begründung des Bebauungsplanes. Die Abwägung wird in der kommunalen Praxis regelmäßig losgelöst davon zu Papier gebracht und in den entsprechenden städtischen Gremien als Beschlussvorschlag eingebracht.

- In jedem Fall wird jedoch von einem Abwägungsdefizit ausgegangen, da das Privateigentum von Frau Kenntemich sowie der übrigen Anlieger nicht als Belang in die Abwägung eingeflossen ist.

Die seitens der Stadt Sankt Augustin durchgeführte Abwägung dokumentiert, dass die o. g. Belange sehr wohl im Sinne von Artikel 14 Grundgesetz in die Abwägung eingestellt wurden. Die dortige Auseinandersetzung ist jedoch nachweislich vor dem Hintergrund geführt worden, dass es sich bei dem Bauleitplanverfahren um eine Angebotsplanung handelt. Daraus folgt, dass der verfassungsrechtliche Schutz des Privateigentums in der Art gewürdigt wurde, dass die jeweiligen Eigentümer im Rahmen von zukünftigen Umsetzungsgesprächen jederzeit die Option zwischen dem Status quo und einer Ausschöpfung der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten haben.

- Das Vertrauen der Eigentümerin auf den Erhalt des Gebietscharakters wird als schutzwürdig eingestuft, da zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs die nun vorliegenden Planungsabsichten der Stadt Sankt Augustin noch nicht erkennbar waren.

Ein derartiger Vertrauensschutz kann nicht geltend gemacht werden, weil es sich bei der betreffenden Fläche entsprechend dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin um eine gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche handelt und bislang noch kein anderslautender Bebauungsplan vorhanden war.

- Die Zielsetzung des Bebauungsplanes wird in Frage gestellt, weil ein Bedarf an derartigen Bauflächen nicht eindeutig erkennbar ist und kein fundierter Nachweis geführt werden kann, warum die Nachverdichtung „ausgerechnet“ an dieser Stelle stattfinden muss.

Die Planungsabsicht der Stadt Sankt Augustin stützt sich keineswegs lediglich auf die zitierte landesplanerische Vorgabe und den seitens der Stadt Sankt Augustin zweifellos zu beobachtenden Mangel und die damit verbundene Nachfrage bezüglich derartiger Baugrundstücke. Sie hat darüber hinaus ein Stadtentwicklungskonzept erarbeiten lassen, in

welchem detaillierte Untersuchungen hierzu durchgeführt wurden. Das Ergebnis ist bezogen auf das Plangebiet eindeutig, d. h. es sind innerhalb des gesamten Stadtgebietes nur wenige Nachverdichtungspotentiale vorhanden, welche aus städtebaulicher Sicht (Nähe zur sozialen Infrastruktur, Erschließung durch IV/ÖPNV etc.) eine ähnlich hohe Eignung aufweisen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich derartige Restflächen in Ortskernnähe nur in Ausnahmefällen kurzfristig realisieren lassen. Darüber hinaus bleibt der quantitative Gewinn an Bauland regelmäßig hinter den Möglichkeiten die eine Außenentwicklung bietet zurück. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass eine konsequente Umsetzung der landesplanerischen Zielsetzung und der Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes nur dann möglich ist, wenn städtebaulich geeignete Nachverdichtungspotentiale unabhängig von einer kurzfristigen Umsetzungschance planungsrechtlich entwickelt werden. Die zeitverzögerte, nur bedingt steuerbare Umsätze dieser einzelnen Potenziale erlaubt so mittelfristig eine kontinuierliche Ausschöpfung der betreffenden Bebauungspläne. Andernfalls wäre die Stadt in puncto Innenentwicklung zur Handlungsunfähigkeit verurteilt.

- Die weiteren Zielsetzungen des Bebauungsplanes (Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung) werden in Frage gestellt. Als Alternative werden die Möglichkeiten des § 34 BauGB angeführt. Die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes wird nicht gesehen. Zu dem wird der Bebauungsplan als ausschließlich privatnützig eingestuft.

Diese Einschätzung ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Praxis nicht haltbar. Das wird gerade in dem vorliegenden Fall deutlich. Es verbietet sich von selbst, von einer geordneten Entwicklung zu sprechen, wenn eine nicht aufeinander abgestimmte Anhäufung von Hinterlandbebauungen in der Gestalt entsteht, dass jedes einzelne Haus quasi über eine „verlängerte Garagenzufahrt“ erschlossen und versorgt wird. Im Übrigen liegt es im Ermessensspielraum (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) der Stadt, wann diese das Instrumentarium des Bebauungsplanes zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für erforderlich hält. Die öffentlichen Belange für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind in der Bebauungsplanbegründung (wie bereits oben ausgeführt) dargelegt, es handelt sich demnach nicht um einen ausschließlich privatnützigen Bebauungsplan.

- Es wird der Verdacht geäußert, dass die Stadt sich durch die Herstellung neuer Straßen zusätzliche Einnahmequellen erschließen will.

Der Verdacht entbehrt bei Berücksichtigung des städtischen Abrechnungsmodus jeglicher Grundlage.

- Es wird der Verdacht geäußert, dass das Planverfahren eigens durchgeführt wurde, um die finanziellen Interessen einzelner Grundstückseigentümer zu befriedigen.

Das öffentliche Interesse basiert auf der begründeten städtebaulichen Zielsetzung.

- Das Plangebiet wird vom heutigen Gebietscharakter her als reines Wohngebiet eingestuft. In Fortführung dessen, wird die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes deshalb für unzulässig gehalten, weil dadurch der Gebietscharakter verändert würde.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes resultiert aus der begründeten städtebaulichen Absicht das Gebiet in der aufgezeigten Form zu entwickeln. Die Frage, welchen Charakter das Gebiet heute aufweist, ist dabei nicht von Relevanz. Hieraus kann jedenfalls keine Unzulässigkeit abgeleitet werden. Unabhängig davon wird die Meinung, dass es sich hierbei de facto um ein reines Wohngebiet handelt, seitens der Verwaltung nicht geteilt.

- Es wird zu Bedenken gegeben, dass die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO wie auch die Erschließung der Wohnbebauung und deren Herstellung selbst zu einer im Vergleich zum Ist-Zustand erhöhten Lärmbelastigung führt. Darüber hinaus wird quartiersfremder Parksuchverkehr erwartet.

Es ist unstrittig, dass eine bauliche Nutzung des Blockinnenraumes zu einer gewissen Lärmbelastigung führen wird. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wurde jedoch hier den öffentlichen Interessen, d. h. der städtebaulichen Absicht der Nachverdichtung der Vorzug gegeben. Entscheidend hierfür ist, dass durch die Umsetzung eines Wohngebietes in der aufgezeigten Form keine Belästigungen zu erwarten sind, die für die privilegierte, ortskernnahen Wohnstandorte an der Kölnstraße nicht zumutbar wären. Da es sich hier um einen Standardfall einer Nachverdichtungsplanung handelt, kann die Alternative hierzu nur in der Außenentwicklung und damit dem Verzicht auf eine nachhaltige Stadtplanung liegen.

- Es wird als nicht hinnehmbar eingestuft, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen lediglich zu 42 % innerhalb des Plangebiets durchgeführt werden sollen.

Ein höherer Prozentsatz wäre sicherlich wünschenswert. Die Praxis zeigt jedoch, dass ein deutlich höherer Anteil – bei einer gleichzeitigen Bebauung – nur unter Ausnutzung der privaten Grundstücksflächen umzusetzen wäre. Das hat sich jedoch angesichts der zu erwartenden Grundstücksgrößen und der Nutzungsinteressen der Bewohnerschaft in der Vergangenheit als unrealistisch herausgestellt. So dass diese Bemühungen meist zu Lasten der Natur gingen. Infolge dessen verfolgt die Stadt jetzt das Ziel Ausgleichsmaßnahmen dort umzusetzen, wo die Pflanzungen im Zusammenhang mit bereits bestehenden Grünstrukturen und zukünftigen Maßnahmen einen tatsächlichen Ausgleich bewirken.

Zu 6 bis 10: Abschließende Stellungnahme der Verwaltung

Bei den Anregungen 6 bis 10 handelt es sich um betroffene Eigentümer, die ihre grundsätzliche Ablehnung zu der geplanten Nachverdichtung zum Ausdruck bringen. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange kann dennoch dem Abschluss des Verfahrens, basierend auf dem vorliegenden Entwurf, der Vorzug gegeben werden, da mit der eintretenden Rechtskraft nicht unmittelbar der Eingriff in die Eigentumsrechte der Betroffenen verbunden ist. Hierzu sind darauf aufbauende Verfahren (Freiwillige Umlegung/Umlegung gemäß BauGB) erforderlich, welche eine grundsätzliche Einwilligung der Bürger erfordern. Bis es zu einer Umlegung kommt, dient der Bebauungsplan lediglich als planungsrechtliches Instrument zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Diese rechtliche Situation löst somit die heutige Beurteilungsgrundlage für eingehende Bauanträge (§ 34 BauGB) ab, welche derzeit eine „schleichende“ Nachverdichtung durch einzelne nicht aufeinander abgestimmte Bauvorhaben erlaubt. Diese grundsätzliche Verhinderung von weiteren Baumaßnahmen im Innenbereich des Baublocks entspricht daher auch den vorgebrachten Stellungnahmen. Im Übrigen entspricht die Aufstellung eines Bebau-

ungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 und 5 BauGB den Grundsätzen der Bauleitplanung. Damit liegt es im Ermessen der Stadt, wann sie die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für erforderlich hält.

Zu 11: Bezirksregierung Arnsberg

- Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 3.9.2004) verwiesen.

Der dort geäußerten Empfehlung sich mit der Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Consolidation Schroeder“ in Verbindung zu setzen, wurde nachgekommen. Hieraus ist keine Stellungnahme hervorgegangen, so dass davon ausgegangen werden muss, dass keine Bedenken bestehen.

Zu 12: Wahnbachtalsperrenverband

- Es wird auf die Stellungnahme vom 8.9.2004 verwiesen.

Die dort geäußerten Anregungen zum Grundwasserschutz wurden bereits vollständig in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 13: Flughafengesellschaft Hangelar mbH

- Es wird angeregt, in den Bebauungsplan einen Passus aufzunehmen, der auf die vom Flugbetrieb ausgehende Geräusentwicklung hinweist.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 14: PLEdoc GmbH

- Es wird mitgeteilt, dass die geplante Maßnahme keine seitens der PLEdoc betreuten Versorgungsanlagen berühren. Ferner wird um eine weitere Verfahrensbeteiligung für den Fall gebeten, dass der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert/verlagert wird.

Wird entsprechend berücksichtigt.

Zu 15: Rhein-Sieg-Kreis

- Es wird darauf hingewiesen, dass eine abschließende Beurteilung der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht möglich ist, da die Potenzialabschätzung im Winter durchgeführt worden ist. Die in diesem Zusammenhang erwarteten zusätzlichen Erhebungen/Kartierungen sollten der Unteren Landschaftsbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt werden, damit geprüft werden kann, ob die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Befreiung in Betracht kommt.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden seitens der Stadt Sankt Augustin im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages vom 08.02.2006 abschließend geprüft. Demnach wird das Vorkommen besonders geschützter Arten und streng geschützter Arten nicht vermutet. Die Prüfung erfolgte entsprechend der rechtlichen Vorgaben (§ 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB) und wurde mit einer Intensität durchgeführt, welche nach dem Ermessen der Stadt Sankt Augustin in Bezug auf eine Innenentwicklung im Bereich eines

ortskernnahen Baublocks als angemessen und zumutbar erscheint. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, in dem bereits heute diverse Baurechte gemäß § 34 BauGB bestehen. Weitere Untersuchungen sind daher nicht vorgesehen.

- Es wird eine Überarbeitung der Pflanzlisten für die Pflanzbindungen innerhalb der Verkehrsfläche empfohlen, da es sich hierbei zum Teil um nichtheimische Pflanzen handelt.

Der Empfehlung wird nicht gefolgt, da die gewählten Pflanzen in erster Linie den Anforderungen an ihren Standort im Straßenraum gerecht werden müssen. Hierzu zählen neben gestalterischen Aspekten, die Widerstandsfähigkeit gegen die eingeschränkten Lebensbedingungen der Pflanzen.

- Aufgrund der geänderten Wasserschutzgebietsverordnung für die Wassergewinnungsanlage Meindorf kann aus Sicht des Rhein-Sieg-Kreises die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers der Dachflächen auch über Rigolen erfolgen. Außerdem kann das auf den Garagenzufahrten anfallende Niederschlagswasser jetzt über belebte Bodenzonen versickert werden.

Aufgrund der mit diesen Erleichterungen verbundenen Kostenersparnissen für private Bauherren werden die entsprechenden Hinweise des Bebauungsplanes angepasst.

- Aufgrund der innerhalb des vorliegenden hydrologischen Gutachtens festgestellten stark wechselnden Bodenverhältnisse werden seitens des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen der Erlaubnisverfahren gemäß Wasserhaushaltsgesetz grundstücksbezogene hydrologische Gutachten gefordert.

Ein entsprechender Passus wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Anregungen sind bislang nicht eingegangen. Für den Fall, dass während des Sitzungsvorlaufs noch weitere relevante Anregungen eingehen sollten, sagt die Verwaltung eine nachträgliche Behandlung dieser in Form einer Tischvorlage zu.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 226 „Am Kuhbusch“ nunmehr als Satzung zu beschließen. Gleichzeitig kann die Begründung hierzu beschlossen werden.

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.