

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 22.05.2014

Drucksache Nr.: **14/0171**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	02.07.2014	öffentlich / Vorberatung
Rat	01.10.2014	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan Nr. 102 'Königsberger Straße' in der Gemarkung Hangelar, Flur 1, westlich der Hammstraße und südlich der Bonner Straße; Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

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

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 102 „Königsberger Straße“ (ehemals Durchführungsplan Nr. 3 der Gemeinde Hangelar) wird eine Aufhebungssatzung aufgestellt.

Die Grenzen des Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung sind im Geltungsbereichsplan vom 22.05.2014 (Anlage 1) gekennzeichnet.

Sachverhalt / Begründung:

1. Anlass und Erfordernis der Aufhebung

Für den Bereich der Königsberger Straße hat die ehemalige Gemeinde Hangelar den Durchführungsplan Nr. 3 erlassen. Dieser ist seit 11.06.1959 rechtsverbindlich. Dieser Plan gilt kraft Gesetzes als Bebauungsplan fort. Er wird bei der Stadt Sankt Augustin unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 102 „Königsberger Straße“ geführt.

Im Bebauungsplan Nr. 102 sind straßenseitig Baulinien festgesetzt. In mehreren Fällen im Plangebiet halten Gebäude die Baulinien allerdings nicht ein, sodass diese Festsetzungen teilweise funktionslos geworden sind.

Der Bebauungsplan Nr. 102 setzt darüber hinaus eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine

Bebauung in offener Bauweise (bis zu 50 m lange Baukörper) fest. Eine bestimmte Hausform (Einzel-, Reihen- oder Doppelhäuser) und hintere Baugrenzen sind nicht festgesetzt. Weiterhin sind ein bzw. zwei Vollgeschosse zulässig.

Das Gebiet ist vollständig bebaut. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 102 verfolgten städtebaulichen Ziele sind im Wesentlichen erreicht worden. Im Plangebiet sind ein- und zweigeschossige, freistehende Einfamilienhäuser mit Grundflächen von rund 60 m² bis zu maximal 210 m² entstanden. Allerdings lassen die derzeit gültigen und 55 Jahre alten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 102 (keine hintere Baugrenze, offene Bauweise, keine Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude) auch größere Baukörper zu.

Infolge der demografischen Entwicklung und der hohen Wohnraumnachfrage sind strukturelle Veränderungen zu erwarten, die nicht mit den heutigen städtebaulichen Zielen der Stadt Sankt Augustin für den Bereich übereinstimmen. Im Bereich des angrenzenden und ähnlich strukturierten Bebauungsplanes Nr. 103 „Stettiner Straße“ liegen bereits Bauvorfragen für größere Mehrfamilienhäuser vor, die nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Sankt Augustin entsprechen.

Daher sollen durch den Bebauungsplan Nr. 118 „Westlich der Hammstraße“ im Bereich der Bebauungspläne Nr. 102 und 103 die Art und das Maß der baulichen Nutzung neu festgelegt werden (vgl. Drucksache Nr. 14/0169).

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 118 „Westlich der Hammstraße“ wird der Bebauungsplan Nr. 102 „Königsberger Straße“ nicht mehr erforderlich sein. Aufgrund seiner teilweisen Funktionslosigkeit und aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit soll der Bebauungsplan Nr. 102 daher aufgehoben werden. Die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 102 steht somit in unmittelbarem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118.

2. Verfahren und weiteres Vorgehen

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, denn die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Aufhebung.

Bei einer Planaufhebung kann weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden. Die Aufhebung muss im regulären Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes 102 „Königsberger Straße“ soll parallel mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Westlich der Hammstraße“ durchgeführt werden, da beide in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Der Satzungsbeschluss für die Aufhebungssatzung soll nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 118 gefasst werden.

Die Verwaltung wird den Vorentwurf der Aufhebungssatzung einschließlich Begründung und Umweltbericht erarbeiten und anschließend dem Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss sowie dem Rat zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen.

3. Auswirkungen

Die Aufhebungssatzung wird von der Verwaltung im Rahmen der vorhandenen Personalkapazitäten erarbeitet. Es sind daher keine direkten finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

Die Aufstellung der Aufhebungssatzung hat bei gleichzeitiger Aufstellung und Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 118 keine städtebaulichen Auswirkungen.

Würde allerdings auf die Aufstellung und Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 118 verzichtet und gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 102 dennoch aufgehoben, so wäre das Gebiet zukünftig fast vollständig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Lediglich für den nördlichen Teilbereich gilt weiterhin die selbstständige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 fort. Diese ist seit 13.02.1982 rechtsverbindlich.

Im übrigen Bereich der Aufhebungssatzung unterläge jeder Bauantrag dann einer Einzelfallprüfung im Rahmen des § 34 BauGB. Insbesondere im nördlichen Bereich des Gebietes wäre zu befürchten, dass eine bauliche Überformung erfolgt. Denn an der Ecke Bonner Straße/ Hammstraße ist eine deutlich andere Baustruktur entstanden. Dort befinden sich 3 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise mit zusammen rund 900 m² Grundfläche und einer Gesamtlänge von rund 60 m.

Diese Gebäude wären im Rahmen des § 34 BauGB zumindest für die nördliche Ecke des Plangebietes mit maßstabsprägend, sodass dort – vorbehaltlich einer Einzelfallprüfung – wahrscheinlich ähnlich große Gebäude zugelassen werden müssten. Eine schleichende strukturelle Veränderung des Plangebietes über Einzelbauvorhaben wäre damit dort möglich. Eine Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 102 ohne Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für den Bereich ist daher aus städtebaulichen Gründen nicht zu empfehlen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.