STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 22.05.2014

Drucksache Nr.: **14/0172**

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

Betreff

Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan Nr. 103 'Stettiner Straße' in der Gemarkung Hangelar, Flur 1 und 2, westlich der Hammstraße; Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

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

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 103 „Stettiner Straße“ (ehemals Durchführungsplan Nr. 4 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 zwischen Stettiner Straße, Hammstraße und Danziger Straße hat die ehemalige Gemeinde Hangelar den Durchführungsplan Nr. 4 erlassen. Dieser ist seit 16.02.1960 rechtsverbindlich. Dieser Plan gilt kraft Gesetzes als Bebauungsplan fort. Er wird bei der Stadt Sankt Augustin unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 103 „Stettiner Straße“ geführt.

Südlich der Heilsberger Straße wurde der Geltungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 104 „Berliner Straße“ (ehemals Durchführungsplan der Gemeinde Hangelar Nr. 4a) überplant. Dieser Bereich ist vollständig nach Zielen des Bebauungsplanes Nr. 104 verwirklicht worden. Die städtebauliche Zielsetzung des Ursprungsplanes Nr. 103 ist dort faktisch nicht mehr umsetzbar. Dieser Teil des Planes ist somit funktionslos geworden.

Im verbleibenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 nördlich der Heilsberger Straße sind straßenseitig Baulinien festgesetzt. In mehreren Fällen halten Gebäude die Baulinien allerdings nicht ein, sodass diese Festsetzungen teilweise funktionslos geworden sind.

Im Bebauungsplan Nr. 103 ist zudem eine Verlängerung der Stettiner Straße von der Danziger Straße nach Westen abzweigend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Stichstraße ist weder für die Erschließung der vorhandenen Bebauung erforderlich noch ist zukünftig eine Bebauung weiter westlich mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt vereinbar, denn der Flächennutzungsplan stellt hier Flächen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft dar. Außerdem wurde dort im Rahmen des Grünen C parallel zum Ortsrand eine Wegeverbindung errichtet, die einer Bebauung entgegensteht. Eine Entwicklung der angrenzenden Flächen als Bauflächen ist somit nicht Planungsziel. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im Plangebiet ist somit funktionslos.

Der Bebauungsplan Nr. 103 setzt darüber hinaus eine Grundflächenzahl von 0,4 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 im Teilbereich nördlich der Heilsberger Straße bis auf drei Grundstücke vollständig bebaut. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 103 verfolgten städtebaulichen Ziele sind in diesem Bereich 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 54 Jahre alten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 103 (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. Für das Grundstück Hammstraße Haus Nr. 27 liegen bereits Bauvoranfragen 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. 103 „Stettiner Straße“ nicht mehr erforderlich sein. Aufgrund seiner überwiegenden 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 103 „Stettiner 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. 103 dennoch aufgehoben, so wäre das Gebiet nördlich der Heilsberger Straße zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für den südlichen Teilbereich gilt weiterhin der seit 28.06.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 104 fort.

Im übrigen Bereich der Aufhebungssatzung unterläge jedoch jeder Bauantrag einer Einzelfallprüfung im Rahmen des § 34 BauGB. Insbesondere im Bereich Ecke Hammstraße / Heilsberger Straße wäre dann zu befürchten, dass eine bauliche Überformung erfolgt. Denn das südlich angrenzende Quartier „Berliner Siedlung“ hat eine deutlich andere Baustruktur als das Plangebiet. Es ist durch Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise geprägt. Am Eingang zum Quartier befinden sich ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit rund 500 m² Grundfläche und einer Länge von rund 50 m (Hammstraße 9-13) sowie ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einer Grundfläche rund 500 m² und rund 40 m Länge (Hammstraße 29-31).

Diese Gebäude wären im Rahmen des § 34 BauGB für den Bereich Ecke Hammstraße / Heilsberger Straße 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. 103 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.