

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 22.05.2014

Drucksache Nr.: **14/0169**

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 118 'Westlich der Hammstraße' in der Gemarkung Hangelar, Flur 1 und 2, westlich der Hammstraße, südlich der Bonner Straße sowie nördlich der Heilsberger Straße; Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss beschließt:

Für das Gebiet in der Gemarkung Hangelar, Flur 1 und 2, westlich der Hammstraße, südlich der Bonner Straße sowie nördlich der Heilsberger Straße wird der Bebauungsplan Nr. 118 „Westlich der Hammstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

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

Sachverhalt / Begründung:

1. Anlass und Planerfordernis

Für den Bereich zwischen der Hammstraße, der Heilsberger Straße und der Danziger Straße wurden von der ehemaligen Gemeinde Hangelar der Durchführungsplan Nr. 3 (rechtsverbindlich seit 11.06.1959) und der Durchführungsplan Nr. 4 (rechtsverbindlich seit 16.02.1960) erlassen. Diese Pläne gelten als Bebauungspläne kraft Gesetzes fort. Sie werden bei der Stadt Sankt Augustin unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 102 „Königsberger Straße“ und Nr. 103 „Stettiner Straße“ geführt.

In den Bebauungsplänen ist eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. teilweise 0,4 und eine Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Offene Bauweise gemäß Baunutzungsverordnung bedeutet, dass ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet werden muss. Ausschlaggebend für die Zuord-

nung ist allein, dass sich das Gebäude auf einem einzigen Grundstück befindet. D.h. sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser bis zu 50 m Länge sind grundsätzlich zulässig (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

In den beiden Bebauungsplänen sind zudem keine bestimmte Hausform (Einzel-, Reihen- oder Doppelhäuser) und keine hinteren Baugrenzen festgesetzt. Auch aus den Erläuterungsberichten zu den Bebauungsplänen ergeben sich keine Hinweise, dass ein bestimmter Gebäudetyp oder ein bestimmtes maximales Bauvolumen je Gebäude in den Plangebieten beabsichtigt war. Vielmehr verweisen die Erläuterungsberichte ausdrücklich darauf, dass die Eintragungen zu geplanten Längen, Breiten und Lage der Baukörper lediglich Vorschläge sind. Die plangebende Gemeinde wollte hier also seinerzeit mit Ausnahme der Festsetzung der Grundflächenzahl offensichtlich keine weiteren Einschränkungen vornehmen. Auch die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude ist nicht beschränkt.

Die Bebauung in dem Plangebiet ist zwar bis auf einzelne Baulücken weitgehend abgeschlossen. Es sind ein- und zweigeschossige, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundflächen von rund 60 m² bis zu maximal 210 m² entstanden. Allerdings lassen die derzeit gültigen und über 50 Jahre alten Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 102 und 103 (offene Bauweise, keine hintere Baugrenze, keine Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude) auch größere Baukörper zu. Bei größeren Grundstücken oder bei Grundstücksvereinigungen wären auch Gebäude mit 400 oder 500 m² Grundfläche (z.B. 14 x 35 m) im Plangebiet möglich und zulässig.

Es sind somit baustrukturelle Veränderungen im Gebiet möglich, die seinerzeit nicht in der Planung berücksichtigt und durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert wurden. Für das Grundstück Ecke Hammstraße/ Heilsberger Straße liegen aktuell bereits Bauvoranfragen für größere Mehrfamilienhäuser vor. Die angefragten Vorhaben halten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 zwar weitgehend ein, jedoch ist das Bauvolumen deutlich größer als die bisher im Gebiet bisher vorhandenen Gebäude.

Infolge der demografischen Entwicklung und der hohen Wohnraumnachfrage sind auch im übrigen Geltungsbereich weitere baustrukturelle Veränderungen zu erwarten. Denn es ist damit zu rechnen, dass die Ein- und Zweifamilienhäuser der 1950er und 1960er Jahre aufgrund des Alters der Eigentümer in den nächsten Jahren verstärkt auf den Markt kommen und – da sie den heutigen Wohnansprüchen und energetischen Anforderungen nicht mehr genügen – umgebaut oder durch (größere) Neubauten ersetzt werden.

Ersatzbauten bieten zwar die Chance neue Bau- und Wohnformen in den bestehenden Einfamilienhausgebieten zu entwickeln. Insbesondere mit dem Bau von altengerechten Wohnungen kann der Generationswechsel im Gebiet beschleunigt und eine stärkere Mischung der Altersstruktur erreicht werden. Denn wenn ältere Personen im Quartier bleiben können, weil sie dort kleinteilige, barrierefreie und individuelle oder aber auch generationsübergreifende und gemeinschaftsorientierte Wohnformen finden können, sind sie eher bereit, ihre Immobilien zu veräußern.

Allerdings sind aufgrund der hohen Boden- und Immobilienpreise in der Region zunehmend nur noch Bauträger in der Lage die Bestandsimmobilien zu erwerben bzw. in der Lage bessere Preise als private Einzelerwerber zu bieten. Daraus resultiert ein hoher Verwertungsdruck und ein Streben nach maximaler baulicher Ausnutzung der Grundstücke. Es ist daher zu erwarten, dass dort, wo es planungsrechtlich zulässig ist, vermehrt größere (Mehrfamilien-)Häuser in den gewachsenen Ein- und Zweifamilienhausgebieten errichtet werden. Dies kann zu folgenden Veränderungen führen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gefährden:

- Zunahme der Bauvolumina
- Abnahme der vorhandenen privaten Garten- und Freiflächen
- Veränderung des baulichen Erscheinungsbildes
- Zunahme des fließenden und ruhenden Verkehrs

Zwar ist eine Nachverdichtung in den Baugebieten der 50er und 60er Jahre unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit, dem schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Ressourceneffizienz generell sinnvoll, allerdings sollte diese Entwicklung nicht ungesteuert verlaufen. Da die Festsetzungen der über 50 Jahre alten Bebauungsplans nicht mehr zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Westlich der Hammstraße“ erforderlich.

2. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Westlich der Hammstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Nachverdichtung und Sicherung der vorhandenen Baustruktur geschaffen werden. Insbesondere entlang der Hammstraße, die als Sammelstraße dient, ist auch aufgrund der Nähe zur Stadtbahnhaltestelle Ort ein bauliche Nachverdichtung sinnvoll. Dort sollen zukünftig auch kleinere Mehrfamilienhäuser zugelassen werden, die in ihrer Kubatur dem Charakter von Stadtvillen entsprechen. Die Gebäude sollen in ihrer Größe zwischen den Ein- und Zweifamilienhäusern und den großen Mehrfamilienhäusern in dem südöstlich vom Plangebiet gelegenen Quartier „Berliner Siedlung“ vermitteln. Im übrigen Plangebiet soll die vorhandene Struktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern grundsätzlich erhalten werden, wobei ein angemessener Spielraum für Ersatzneubauten zugelassen werden soll.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet soll durch folgende konkrete Festsetzungen die Art und das Maß der baulichen Nutzung neu festgelegt und somit auf ein städtebaulich gewünschtes und vertretbares Maß beschränkt werden:

- Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der Nutzung: Grundflächenzahl 0.4 (GRZ), Geschößflächenzahl 0.8 (GFZ)
- Festsetzung absoluter NHN-Höhen
- Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude auf maximal 6 entlang der Hammstraße und maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude im übrigen Gebiet
- Beschränkung der absoluten Grundfläche je Gebäude auf maximal 250 m²
- Festlegung von hinteren Baugrenzen zur Freihaltung der ruhigeren privaten Blockinnen- und Gartenbereiche von Bebauung.
- Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen an den tatsächlichen Bestand, Umwidmung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Stichwegs der Stettiner Straße von der Danziger Straße nach Westen in Allgemeines Wohngebiet.

Insbesondere durch die Festsetzung von maximalen Grundflächen je Gebäude und Festsetzung einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude kann eine moderate Nachverdichtung zugelassen, diese aber zugleich auf ein städtebaulich gewünschtes Maß begrenzt werden. Übergroße Baukörper können vermieden werden.

Im Bebauungsplan Nr. 103 ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Verlängerung der Stettiner Straße von der Danziger Straße nach Westen) 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. Eine Entwicklung der angrenzenden Flächen als Bauflächen ist somit nicht Planungsziel. Außerdem wurde dort im Rahmen des Grünen C parallel zum Ortsrand eine Wegeverbindung errichtet, die einer Bebauung entgegensteht. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im Plangebiet ist somit funktionslos. Die Fläche soll zukünftig als Wohngebiet festgesetzt werden.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Bonner Straße im Nordwesten, die Hammstraße im Nordosten, die Heilsberger Straße und einen Feldweg im Südosten sowie im Südwesten von den unbebauten Grundstücken westlich der Danziger Straße. Der Geltungsbereich umfasst:

- vollständig die Flurstücke 858, 926, 955, 956, 961, 977, 1012, 1038, 1059, 1060, 1061, 1067, 1079, 1085, 1155, 1171, 1323, 1329, 1338, 1339, 1344, 1345, 1348, 1349, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1396, 1399, 1400, 1403, 1405, 1411, 1414, 1415, 1423, 1546, 1547, 1549, 1642, 1643, 1659, 1662, 1664, 1665, 1666, 1669, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1713, 1714, 1715, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1742, 1743, 1744, 1745, 1747, 1748, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1785, 1825, 1826, 1827, 1828, 1841, 1842, 1843, 1846, 1847, 1848, 1850, 1851, 1899, 1900, 1913, 1920, 1921, 1924, 1925, 1926 und 1938 in der Flur 1 sowie das Flurstück 1359 in der Flur 2 in der Gemarkung Hangelar und
- Teile des Flurstücks 1913 in der Flur 1 sowie Teile der Flurstücke 994, 1776 und 1871 in der Flur 2 in der Gemarkung Hangelar. Bei den teilweise erfassten Flurstücken handelt es sich um Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Sankt Augustin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 ist dem in Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

4. Auswirkungen und weiteres Vorgehen

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 und dessen Bekanntmachung dokumentiert die Stadt ihre Planungsabsichten für dieses Gebiet. Bauvorhaben, die den oben dargelegten Planungszielen und geplanten Festsetzungen widersprechen, können nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 15 Abs. 1 BauGB für bis zu 12 Monate zurückgestellt werden.

Da aber eine rechtzeitige Beschlussfassung des Rates über den Aufstellungsbeschluss, eine rechtzeitige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und eine anschließende fristgerechte Zurückstellung der bereits vorliegenden Bauvoranfragen im Rahmen einer regulären Beratungsfolge nicht zu erzielen sind, soll der Aufstellungsbeschluss im Wege der Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW gefasst werden.

Darüber hinaus ist zur Sicherung der Planungsziele bis zum Abschluss des Planverfahrens auf Grund der zu erwartenden Dauer des Planverfahrens von mindestens 1 Jahr und des

auf dem Gebiet lastenden Planungsdrucks der Erlass einer Veränderungssperre (siehe Drucksache Nr. 14/0170) vorgesehen.

Für die Bebauungspläne Nr. 102 und Nr. 103 sollen außerdem Verfahren zur Aufhebung eingeleitet werden (siehe Drucksachen Nrn. 14/0171 und 14/0172). Die Aufhebungsverfahren stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118. Der Bebauungsplan Nr. 118 soll innerhalb seines Geltungsbereichs die alten Bebauungspläne vollständig ersetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 118 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1) soll im beschleunigten Verfahren aus Gründen der Transparenz und Akzeptanz des Planungsprozesses nicht verzichtet werden.

Als Grundlage für den Bebauungsplanvorentwurf ist eine Vermessung (u.a. Frist- und Traufhöhen der Gebäude) in dem Gebiet erforderlich. Die Verwaltung wird die Vermessung in dem Gebiet durchführen und auf dieser Basis einen Bebauungsplanvorentwurf erarbeiten und diesen dem Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss sowie dem Rat zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen.

5. Alternativen und Empfehlung der Verwaltung

Wird auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 verzichtet, so müsste die Stadt Sankt Augustin die Bauvorhaben, die den Festsetzungen der gültigen Bebauungspläne Nr. 102 und Nr. 103 entsprechen, genehmigen. Wie oben beschrieben, bedeutet dies, dass auch deutlich größere Baukörper, als bisher im Gebiet vorhanden sind, zugelassen werden müssten.

Die Verwaltung empfiehlt daher für das Gebiet in der Gemarkung Hangelar, Flur 1 und 2, westlich der Hammstraße, südlich der Bonner Straße sowie nördlich der Heilsberger Straße den Bebauungsplan Nr. 118 „Westlich der Hammstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und der Planung die in der Vorlage unter Punkt 2 dargelegten Planungsziele zu Grunde zu legen.

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.