

# Dringlichkeitsentscheidung

Datum: 22.05.2014

Drucksache Nr.: **14/0173**

---

**Beratungsfolge**

Rat

**Sitzungstermin**

01.10.2014

**Behandlung**

öffentlich / Genehmigung

---

## 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**

## Entscheidung:

Im Wege der Dringlichkeit wird gem. § 60 GO NRW entschieden, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Westlich der Hammstraße“ zu beschließen.

---

Bürgermeister

---

Ratsmitglied

## 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 m<sup>2</sup> bis zu maximal 210 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundfläche im Plangebiet möglich und zulässig.

In den Bebauungsplänen sind 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.

Es sind somit strukturelle Veränderungen im Gebiet möglich, die seinerzeit nicht in der Planung berücksichtigt und durch Festsetzungen gesichert wurden. 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 des 54 Jahre alten Bebauungsplans nicht mehr zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 erforderlich (siehe auch Drucksache Nr. 14/0169).

## 2. Ziele 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. 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 m<sup>2</sup>
- Festlegung von hinteren Baugrenzen zur Freihaltung der ruhigeren privaten Blockinnen- und Gartenbereiche von Bebauung.

### 3. Begründung für die Dringlichkeitsentscheidung

Der Bauordnung liegt seit dem 29.04.2014 eine Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus mit deutlich mehr als 250 m<sup>2</sup> Grundfläche und mehr als 6 Wohneinheiten vor, das eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gefährdet. Die Bauvoranfrage müsste nach Maßgabe des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103 positiv beschieden werden.

Zwei weitere Bauvoranfragen für das gleiche Grundstück (vom 12.05.2014 und 19.05.2014) müssten ebenfalls positiv beschieden werden, aber auch diese Vorhaben gefährden aufgrund ihrer Größe eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 118 soll die Grundlage für die Anwendung der Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung nach §§ 14 ff. BauGB geschaffen werden. Nach der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt sollen die Bauvoranfragen zurückgestellt werden.

Über die Bauvoranfragen ist allerdings spätestens binnen 3 Monaten nach Eingang bei der Stadt zu entscheiden. Die erste Bauvoranfrage muss folglich bis spätestens 29.07.2014 beschieden werden.

Eine rechtzeitige Beschlussfassung des Rates über den Aufstellungsbeschluss, eine rechtzeitige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und eine anschließende fristgerechte Zurückstellung wären im Rahmen einer regulären Beratungsfolge nicht zu erzielen, da die nächste Sitzung des Rates der Stadt Sankt Augustin erst für den 01.10.2010 terminiert ist. Es ist daher eine Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW erforderlich.

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.