

# Sitzungsvorlage

Datum: 11.08.2005  
Drucksache Nr.: **05/0286**  
öffentlich

**Beratungsfolge:** Planungs- und Verkehrsausschuss                      Sitzungstermin: 30.08.2005

**Betreff:**

Hinterlandbebauung Burgstraße in Sankt Augustin Menden;  
Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu den Entwurfsalternativen sowie den Verfahrensvorschlag der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

**Problembeschreibung/Begründung:**

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 20.4.2005 die Verwaltung beauftragt, die Entwurfsalternativen zur Hinterlandbebauung Burgstraße in Sankt Augustin-Menden der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.6.2005 bis 8.7.2005 statt. Vorab wurde am 22.6.2005 seitens der Verwaltung eine Informationsveranstaltung für die interessierten Bürger durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligungsschritte wurden seitens der Bürger Anregungen zu den Alternativen geäußert.

Anlieger der Mittelstraße haben zum Teil grundsätzliche Bedenken zur Bebauung des Hinterlandes. Sie befürchten eine Zunahme des Verkehrs, erhöhten Schleichverkehr durch die Mittelstraße sowie die Verschärfung des Parkplatzproblems im öffentlichen Raum.

Bericht der Verwaltung:

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellten Planvarianten sollen eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung auf den rückwärtigen Gartenflächen ermöglichen. Dies entspricht dem Ziel, Innenbereichsflächen vor Außenbereichsflächen zu entwickeln. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1 ha. Innerhalb der drei vorgestellten Varianten können ca. 10 bis 25 Wohneinheiten realisiert werden.

Auf Grund dieser geringen Größenordnung kann nicht von einem erheblich erhöhten Verkehrsaufkommen ausgegangen werden.

Auf den öffentlichen Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Stellplätze berücksichtigt.

Seitens der Bürger werden erhebliche Bedenken zur Mehrfamilienhausbebauung (Alternative 1 und Alternative 2) geäußert. Die Bebauung wäre zu massiv und würde die Wohnqualität der Nachbarn einschränken.

Bericht der Verwaltung:

Die Mehrfamilienhausbebauung auf dem ehemaligen Klostergrundstück fußt auf dem derzeitigen Planrecht für dieses Grundstück. Der rechtskräftige Bebauungsplan 418 „Burgstraße“ setzt hier eine Altenwohnanlage in verdichteter Bauweise fest. Die Alternativen 1 und 2 sehen eine deutliche Reduzierung der überbaubaren Flächen gegenüber dem vorhandenen Planrecht vor. Das geplante Gebäude (zwischen 19m und 23m von den südlichen Grenzen der Parzellen 3258, 3257 entfernt) befindet sich in der Bauflucht der Grundschule und passt sich in der Höhenentwicklung sowohl dem Schulgebäude als auch der Burgstraßenbebauung an.

Eine Anwohnerin der Friedrich-Hegel-Straße äußert Bedenken zu den Alternativen 2 und 3. Variante 3 beinhaltet aus ihrer Sicht einen zu hohen Verkehrsflächenanteil und führe wie auch die Variante 2 zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Friedrich-Hegel-Straße.

Bericht der Verwaltung:

Bei einer Umsetzung einer der drei Varianten können zwischen 10 und 25 Wohneinheiten erschlossen werden. Bei diesem kleinen Plangebiet kann nicht von einer wesentlichen Verkehrszunahme ausgegangen werden. Die Alternative 3 (ca. 25 Wohneinheiten) sieht eine Erschließung über die Burgstraße sowie über die Friedrich-Hegel-Straße vor, so dass sich die Verkehre durchaus auf beiden Straßen verteilen können. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die Erschließungsfläche noch reduziert werden kann.

Eine weitere Anliegerin äußert Bedenken hinsichtlich einer 1,5 geschossigen Bauhöhe in unmittelbarer Nachbarschaft ihres Wohnhauses, welche zu einer erheblichen Wertminderung ihres Hauses führe.

Bericht der Verwaltung:

Die vorgestellten Planvarianten sollen eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung auf den rückwärtigen Grundstücken ermöglichen, um dem Ziel Innenbereichsflächen vor Au-

ßenbereichflächen zu entwickeln nachzukommen. Eine 1,5 geschossige Bauweise (Alternative 3) entspricht bei einem Einfamilienhaus einer üblichen Bauhöhe. Die Bauhöhe ordnet sich in jedem Fall der vorhandenen Bebauungsstruktur unter bzw. entspricht dieser.

Ein Anlieger schlägt die Erschließung des Hinterlandes von der Mittelstraße über den Schulhof und dem ehemaligen Klostergrundstück vor.

Bericht der Verwaltung:

Eine Erschließung des Plangebietes über den Schulhof wird auf Grund der erheblichen Beeinträchtigung des Schulbetriebes und der Sicherheit auf dem Gelände, welches auch als Spielfläche außerhalb der Schulzeiten genutzt wird, nicht weiter verfolgt.

Weitere Anlieger der Friedrich-Hegel-Straße und Burgstraße lehnen derzeit eine Bebauung ihrer Grundstücke ab, weil dies ihre Wohnqualität durch zusätzliche Lärmbelastung beeinträchtigen würde. Des weiteren wird seitens dieser Anlieger auf den Gewerbebetrieb im Plangebiet hingewiesen. Die gesicherte Fortführung des Betriebes darf durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht gefährdet werden.

Sollte der Betrieb irgendwann in der Zukunft aufgegeben werden, wird seitens dieser Anlieger die grundsätzliche Möglichkeit (Planrecht vorausgesetzt) der Bebauung dieser Flächen begrüßt.

Bericht der Verwaltung:

Der Gewerbebetrieb fällt gemäß Abstandserlass in die Abstandsklasse VII und benötigt ca. 100 m Abstand zur nächsten Wohnbebauung. Die Bebauung des Klostergrundstückes ist hiervon nicht betroffen. Eine Überplanung des Gewerbebetriebes würde dazu führen, dass der Betrieb nur noch dem passiven Bestandsschutz unterliegt und somit Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder Wiedererrichtungen nicht mehr zugelassen werden können. Die Realisierung von Wohngebäuden innerhalb der 100 m Zone können zu erheblichen Einschränkungen des Gewerbebetriebes führen.

Wenn die Option zur Weiterentwicklung der Alternative 3 offengehalten werden soll, schließt sich eine Festsetzung des Gewerbebetriebes nach § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (Fremdkörperfestsetzung) aus. In diesem Fall werden Lärmschutzmaßnahmen ggf. entlang der östlichen Grenze des Betriebes erforderlich, die einer Realisierung der Alternativen 3 (sobald der Betrieb aufgegeben wird) entgegenstehen.

Vom Grundsatz begrüßen die Eigentümer der Grundstücke westlich des Klostergrundstückes die Idee Baurechte auf den Gartengrundstücken zu schaffen, sind aber nicht unbedingt daran interessiert schon jetzt Planrecht zu erhalten. Daher schlägt die Verwaltung vor, zwecks Sicherung des im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebes zur Zeit keinen Bebauungsplanverfahren auf diesen Grundstücken neben dem ehemaligen Klostergrundstück durchzuführen. Auf Grundlage der Alternative 3 kann nach Betriebsaufgabe zu einem späteren Zeitpunkt Planrecht geschaffen werden.

Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen zu den drei Planentwürfen geäußert:

1. Katholische Kirchengemeinde, Schreiben vom 24.6.2005
2. Erzbistum Köln, Schreiben vom 1.8.2005
3. Staatliches Umweltamt Köln, Schreiben vom 1.7.2005
4. Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, Schreiben vom 8.7.2005

Schreiben der Kath. Kirchengemeinde Menden:

Die katholische Kirchengemeinde Menden weist darauf hin, dass bei Realisierung der Varianten 2 und 3 Maßnahmen getroffen werden müssen, die Sorge dafür tragen, dass die Parkplätze des Kindergartens am Ende der Friedrich-Hegel-Straße nicht durch Neuanlieger genutzt werden.

Bericht der Verwaltung:

Im Rahmen eines weiteren Planverfahrens werden innerhalb des geplanten Wohngebietes auch öffentliche Stellplätze angelegt, um somit einem erhöhten Parkdruck auf der Friedrich-Hegel-Straße durch Besucherverkehr entgegenzutreten.

Schreiben des Erzbistum Köln:

Das Erzbistum Köln weist wie die kath. Kirchengemeinde Menden darauf hin, dass die Parkplätze des Kindergartens nicht durch Neuanlieger zugeparkt werden dürfen.

Bericht der Verwaltung:

Innerhalb des geplanten Wohngebietes werden auf den öffentlichen Erschließungsflächen öffentliche Stellplätze angelegt, um einem zusätzlichen Parkdruck auf der Friedrich-Hegel-Straße durch Besucherverkehr entgegenzutreten zu können.

Schreiben des Staatlichen Umweltamtes Köln:

Zur rückwärtige Bebauung auf dem Grundstück des ehemaligen Klosters bestehen seitens der Behörde keine Bedenken. Der im Plangebiet befindliche Gewerbebetrieb fällt laut Abstandserlass in die Abstandsklasse VII mit einem erforderlichen Abstand zur Wohnbebauung von 100 m. Aus vorgenannten Gründen bestehen zu den Alternativen 1 und 2 Bedenken, da die erforderliche Abstandsfläche nicht eingehalten wird.

Die Alternative 3 (Wegfall des Betriebes) wird seitens des Staatlichen Umweltamtes befürwortet. Hier ist nach Auffassung der Behörde sicher zu stellen, dass eine Wohnbebauung der Nachbargrundstücke nur nach Einstellung des Gewerbebetriebes erfolgen darf, da ansonsten die Abstandsflächen des Abstandserlasses unterlaufen werden.

Bericht der Verwaltung:

Die Anregungen des Staatlichen Umweltamtes berücksichtigend schlägt die Verwaltung vor, zwecks Sicherung des bestehenden Gewerbebetriebes das Planverfahren zurzeit nur auf das ehemalige Klostergrundstück zu beschränken. Aus Sicht der Verwaltung sollte auf Grundlage der Alternative 3 erst nach Betriebsaufgabe ein Bebauungsplanverfahren für die verbleibenden Flächen durchgeführt werden.

Schreiben der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg:

Die IHK äußert Bedenken zur Planung, da der vorhandene Betrieb durch die angrenzend geplante Wohnbebauung gefährdet wird und möglicherweise erhebliche Auflagen zum Schutz des Wohngebietes erforderlich werden. Werden die Planungen weitergeführt, ist ein Lärmgutachten erforderlich.

Bericht der Verwaltung:

Es wird auf den Bericht der Verwaltung zum Schreiben des Staatlichen Umweltamtes Köln verwiesen.

Verfahrensvorschlag der Verwaltung:

Auf Grundlage des vorgenannten Berichtes über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange, schlägt die Verwaltung vor, zwecks Sicherung des bestehenden Gewerbebetriebes im Plangebiet das Planverfahren zur Zeit nur auf das ehemalige Klostergrundstück zu beschränken und auf Grundlage der Alternative 3 erst nach Betriebsaufgabe ein Bebauungsplanverfahren für die verbleibenden Flächen einzuleiten.

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.