

# Sitzungsvorlage

Datum: 09.09.2005  
Drucksache Nr.: **05/0355**  
öffentlich

**Beratungsfolge:** Rat

Sitzungstermin: 28.09.2005

## **Betreff:**

Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 „Buschweg“, Gemarkung Hangelar, Flur 8 und 13, zwischen der südwestlichen Stadtgrenze, der Stadtbahnlinie 66 und der bestehenden Bebauung;

1. Aufstellungsbeschluss
2. Satzungsbeschluss

## **Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den Bebauungsplan Nr. 218 „Buschweg“ in Sankt Augustin-Hangelar, Gemarkung Hangelar, Flur 8 und 13, zwischen der südwestlichen Stadtgrenze, der Stadtbahnlinie 66 und der bestehenden Bebauung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel zu ändern, eine - innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche - vorgesehene Erschließung als Verkehrsfläche festzusetzen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt aufgrund der §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) sowie des § 10 BauGB in den jeweils zurzeit gültigen Fassung, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 „Buschweg“ für den Bereich in Sankt Augustin-Hangelar, Gemarkung Hangelar, Flur 8 und 13, zwischen der südwestlichen Stadtgrenze, der Stadtbahnlinie 66 und der bestehenden Bebauung mit dem Inhalt - Festsetzung einer innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehenen Erschließung als Verkehrsfläche - als Satzung sowie die Begründung hierzu. Der Geltungsbereich ist im Geltungsbereichsplan vom 02.08.2005 dargestellt. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

### **Problembeschreibung/Begründung:**

Der vorliegende TOP wurde in der Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am 30.08.2005 unter der Drucksachen-Nr. 05/0276 vorberaten. Der Ausschuss hat den Beschlussformulierungen aus Gleichbehandlungsgrundsätzen jedoch nicht zustimmen können. Er hat über die Verwaltung die LEG als Treuhänderin aufgefordert, weiterhin Kaufinteressenten für die in Frage stehenden Grundstücke 7 und 8 zu suchen.

Da es im vorliegenden Fall auch um Finanzierungsaspekte der gemeinsamen Entwicklungsmaßnahme WTP I der Städte Bonn und Sankt Augustin geht, wurde die Problematik in der Sitzung des Projektbeirates WTP I am 07.09.2005 angesprochen und diskutiert. Von der LEG wurden nochmals alle Aspekte beleuchtet, die dazu geführt haben, die Verwaltung der Stadt Sankt Augustin zu bitten, das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 218 einzuleiten. Als Ergebnis der Beratung ist festzuhalten, dass der Projektbeirat dem Rat der Stadt Sankt Augustin empfiehlt, sich mit diesen Aspekten nochmals auseinander zu setzen und den Bebauungsplan i. S. der Beratungsvorlage zu ändern.

Für den Baubereich zwischen Buschweg und dem Kindergarten an der Anton-Groß-Straße mit vier frei stehenden Einfamilienhäusern war die Erschließung der beiden hinteren Hausgrundstücke 7 und 8 über eine private Wegefläche vom Buschweg aus mit gegenseitigen Nutzungsrechten vorgesehen. Diese Fläche sollte je zur Hälfte Bestandteil der beiden Hinterliegergrundstücke sein. Nach nunmehr erfolgter Bebauung der beiden Vorderliegergrundstücke ist zu erkennen, dass auch die Eigentümer dieser Grundstücke die Wegefläche in Anspruch nehmen wollen bzw. müssen. Die Erreichbarkeit der Garage des links von der Einmündung gelegenen Grundstücks ist nur über diesen Weg gegeben. Die Eigentümer des rechts der Einmündung gelegenen Grundstücks möchten über den Weg ihren Garten erschließen. Eine private Erschließungsanlage führt in dieser Nutzerkonstellation erfahrungsgemäß zu nachbarschaftlichen Schwierigkeiten. Aus diesen Gründen soll diese Fläche in der Änderung des Bebauungsplanes als Verkehrsfläche festgesetzt werden, um sie später der Öffentlichkeit widmen zu können. Darüber hinaus hat sich - trotz großer Nachfrage nach Grundstücken zur Bebauung mit frei stehenden Häusern - gezeigt, dass diese Lösung über eine private Erschließungsanlage bei den zwei hinteren Grundstücken aufgrund des Gesamtkaufpreises für Grundstück und Wegefläche zu erheblichen Vermarktungsschwierigkeiten führt. Auch dieser Aspekt sollte Beachtung finden, da es sich um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme handelt, bei der die zügige Vermarktung im allgemeinen Interesse liegt. Die fehlenden Grundstückserlöse führen dazu, dass notwendige Ausgaben der Maßnahme (z. B. die Grünanlage und der Bolzplatz im B-Plan Nr. 218) entweder vorfinanziert werden müssen mit entsprechenden Vorfinanzierungskosten oder aber erst später realisiert werden können, wenn entsprechende Erlöse erzielt wurden.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss hat bei der Beratung unter dem Aspekt der Gleichbehandlung darauf aufmerksam gemacht, dass es im Planbereich ähnliche Situationen gebe - gemeint ist die Erschließung der Doppelhäuser am nordwestlichen Rand des Baugebietes - wo die Erschließung ebenfalls über private Wege erfolgt und er deshalb in seiner Mehrheit einer Änderung des Bebauungsplanes für diesen einzelnen Fall nicht zustimmen könne.

Ein wesentlicher Grundsatz bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme insgesamt ist in allen räumlichen Teilbereichen und bei allen Einzelaufgaben die Gleichbehandlung

der betroffenen Bürger. D. h. beim Grunderwerb erhalten alle Grundstückseigentümer den Anfangswert - es gibt keinen Verhandlungsspielraum. Beim Verkauf wird zum Neuordnungswert veräußert - es gibt keine Abschläge. Und es ist auch bei der Grundstücksneuordnung darauf zu achten, dass bei vergleichbarer räumlicher Situation (z. B. Baufelder, die im B-Plan mit vergleichbaren Festsetzungen ausgewiesen sind) für die künftigen Bauherren vergleichbare Vor- und Nachteile entstehen.

Ein Vergleich der Situation der Grundstücke, die entlang des Buschweges als private Wegeflächen veräußert wurden, mit der der Hinterliegergrundstücke 7 + 8 zeigt, dass erhebliche Unterschiede in der Beurteilung der Vor- und Nachteile für die Grundstückseigentümer gegeben sind, so dass vom o. g. Grundsatz mit der beantragten Änderung des B-Plans nicht abgewichen wird:

Der Privatweg bei den Doppelhausgrundstücken ist zwischen 18 m<sup>2</sup> und 38 m<sup>2</sup> groß. Der Stichweg zur Erschließung der Grundstücke 7 und 8 ist mit ca. 91 m<sup>2</sup> dreimal so groß mit einer entsprechend größeren finanziellen Belastung. Die Grundstücke der Doppelhäuser sind für die Baustelleneinrichtung direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen, d. h. es entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Baustellenbedienung. Die Vorderliegergrundstücke sind direkt an den öffentlichen Kanal angeschlossen, es entstehen keine zusätzlichen Kanalbaukosten. Da der Stichweg in vollem Umfang ins Eigentum der Vorderlieger geht, erhalten sie für ihr Bauvorhaben eine höhere Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks insgesamt. Dies ist von drei der vier Vorderlieger-Bauvorhaben auch ausgenutzt worden.

(Erläuterung: Der Privatweg ist Eigentum des Vorderliegers, Hinter- und Vorderlieger bezahlen den Grundstückspreis jeweils zur Hälfte. Damit wird für den Hinterlieger die Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche und für den Vorderlieger die höhere Ausnutzbarkeit seines Grundstücks abgegolten. Der Hinterlieger bezahlt den bereits verlegten Stichkanal vollständig, er bezahlt 75 % der Kosten der bereits verlegten Baustraße und 75 % der Haftpflichtversicherung, die der Vorderlieger abschließen muss. Der Vorderlieger bezahlt 25 % der Baustraße und muss dem Hinterlieger 25 % der Endausbaukosten erstatten.)

Die potentiellen Bauherren der Grundstücke 7 + 8 werden bei der gemäß B-Plan vorgesehenen privaten Erschließung über einen ca. 3 m breiten und ca. 26 m langen Stichweg mit entsprechenden Kosten belastet. Da die Vorderliegergrundstücke am Buschweg bereits errichtet sind und die Zufahrt zu den Grundstücken 7 + 8 tatsächlich nur eine lichte Breite von 3 m hat, wird die Baustelleneinrichtung und -bedienung erheblich erschwert. Es können auf diesen Grundstücken keine Fertighäuser errichtet werden; es können kaum große Fertigteile antransportiert werden; Kräne und größere Baufahrzeuge können das Grundstück nicht unmittelbar erreichen. Insgesamt können für die Baustellenbedienung erhebliche Mehrkosten entstehen. Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung sind daher erhebliche Nachteile für die potentiellen Bauherren der Grundstücke 7 +8 zu erkennen.

Da die Grundstücke 7 + 8 mit 534 m<sup>2</sup> bzw. 548 m<sup>2</sup> bereits die teuersten Grundstücke im gesamten Gebiet sind, konnten sie letztendlich trotz mehrerer ernstlich interessierter Bewerber infolge der hohen Zusatzkosten im Verlauf von zwei Jahren nicht verkauft werden. Damit sind Einnahmen von ca. 250.000,00 € blockiert. Da im Kreislauf der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme Ausgaben (z. B. für die Grünanlagen und den Bolzplatz) aus Grundstückserlösen zu finanzieren sind und die Vorfinanzierungskosten möglichst niedrig gehalten werden müssen, blockiert eine weitere Verzögerung des Grundstücksverkaufs letztendlich weitere Ausgaben, die zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme in Hangelar notwendig sind.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird durch diese Änderung nicht berührt, da die Versiegelung der Verkehrsfläche – wenn auch als versiegelte Fläche innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche - in der Bilanzierung bereits berücksichtigt war. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung lediglich des Charakters einer Erschließungsfläche nicht berührt, so dass die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachte Änderung) hier Anwendung finden können. Betroffen von der Änderung sind ausschließlich die Stadt (bzw. die LEG als Treuhänderin der Stadt) als Nocheigentümerin der Hinterliegergrundstücke sowie die Eigentümer der beiden vorderen Grundstücke. Diese sind nach Kenntnisnahme mit der Änderung einverstanden. Die Träger öffentlicher Belange sind von der Änderung nicht berührt, so dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 „Buschweg“ als Satzung beschlossen werden kann.

Derzeit führt die LEG Erfolg versprechende Verhandlungen mit zwei Bauinteressenten, die die o. g. Grundstücke erwerben wollen, wenn die Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet wird.

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.