STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle/Aktenzeichen: Stadtplanung

Sitzungsvorlage

Datum: 18.09.2003

Drucksache Nr.: **03/0307**

öffentlich

Beratungsfolge: Rat

Sitzungstermin: 08.10.2003

Betreff:

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

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Anregungen
2. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der Beteiligung nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Anregungen nicht in die 1. Änderung des Bebauungsplanes 218 „Buschweg“ aufzunehmen.
2. Auf Grund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sowie des § 10 BauGB in den jeweils zurzeit gültigen Fassungen beschließt der Rat der Stadt Sankt Augustin die 1. 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 – Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 in den Bau-feldern mit einer GRZ von 0,2 – als Satzung sowie die Begründung hierzu. Der Gel-tungsbereich ist im Geltungsbereichsplan vom 2.10.2001 dargestellt. Der Plan ist Be-standteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung wurde mit Datum vom 20.8.2003 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 „Buschweg“ beschlossen. Die Dringlichkeitsentscheidung

liegt dem Rat in seiner Sitzung am 8.10.2003 zur Genehmigung vor. Inhalt der Änderung ist die Anhebung der GRZ auf 0,3 in den beiden einzigen Baufeldern in denen sie bisher mit 0,2 festgesetzt ist. In Bezug auf die inhaltliche Begründung und die Begründung der Eilbedürftigkeit des Planverfahrens wird auf die Erläuterungen der Dringlichkeitsentscheidung und auf die Satzungs begründung (siehe Anlage) verwiesen.

Entsprechend den Vorschriften des § 13 BauGB wurden die direkt angrenzenden, von der Planung betroffenen Bürger und die betroffenen Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Schreiben vom 25.8.2003 um Stellungnahme zur Planänderung bis zum 16.9.2003 gebeten. Von den elf angeschriebenen Adressaten haben fünf geantwortet. Vier der Schreiben haben einen im Wesentlichen gleichen Inhalt. In einem Schreiben werden vorsorglich Bedenken erhoben, die allerdings nicht näher beschrieben und begründet werden. Der Rhein-Sieg-Kreis als einziger betroffener TÖB hat keine Bedenken gegen die Planänderung geäußert. Die Schreiben sind als Anlage der Vorlage beigelegt.

Die Bedenken richten sich gegen die Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,3 mit der Begründung, dass hierdurch der im Bebauungsplan festgeschriebene Charakter der lockeren und offenen Bebauung nicht gewahrt würde. Es wird angeregt, das Baufeld zwischen der Anton-Groß-Straße und der Planstraße in vier statt fünf Grundstücke aufzuteilen. Weitere Bedenken richten sich gegen die Ausbauplanung der Straße, die aus entwässerungstechnischen Gründen über das derzeitige Geländenniveau hinaus angehoben werden muss. Soweit die gleichlautenden Bedenken. In einem Fall wird auch der Abstand der zukünftigen Bebauung zum Haus Vilicher Straße Nr. 56 bemängelt, der auf Grund des Wendehammers der Planstraße kleiner ist als zu den Häusern an der Anton-Groß-Straße. Der Mangel wird darauf zurückgeführt, dass das bestehende Haus Vilicher Haus Nr. 56 bei der Planung nicht beachtet worden sei, weil es in der Plangrundlage nicht dargestellt ist.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen:

In der Planbegründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 sind die Umstände die zur Planänderung führen, sowie die inhaltlichen Gründe eingehend dargelegt. Durch die Änderung werden weder die Baugrenzen, die überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise (offen, nur freistehende Einfamilienhäuser) noch die Geschossigkeit berührt. Es wird lediglich die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksfläche erhöht. Das heißt, um dies in Zahlen klar zu machen; die Grundstücke sind im Schnitt 427 qm groß und haben eine überbaubare Grundstücksfläche (begrenzt durch hintere und vordere Baugrenze sowie die bauordnungsrechtlich erforderlichen seitlichen Mindestabstände) von ca. 130 qm, bei einer GRZ von 0,2 könnten 85 qm hiervon bebaut werden, bei einer GRZ von 0,3 128 qm. In beiden Fällen kann jedoch die überbaubare Grundstücksfläche bis an die Baugrenzen und die seitlichen Mindestabstände genutzt werden. Das bedeutet, dass die Auswirkung der Gebäude auf die südöstlichen Nachbarn (Bebauung an der Anton-Groß-Straße und das Haus Vilicher Straße 56) - unabhängig von der Größe der GRZ - die gleiche ist. Die einschlägige Kommentierung des § 16 Baunutzungsverordnung, der das Maß der baulichen Nutzung regelt, verneint u. a. aus diesem Grund den nachbarschützenden Charakter der GRZ-Festsetzung. Auch die neuere Rechtsprechung geht davon aus, dass der GRZ-Festsetzung grundsätzlich keine nachbarschützende Wirkung zukommt, es sei denn der Plangeber habe die GRZ ausdrücklich aus Gründen des Nachbarschutzes festgesetzt. Dies muss sich aus der Planbegründung bzw. dem Abwägungsvorgang ergeben. Im Vorliegenden wurde jedoch die GRZ, wie sich aus der Satzungs begründung eindeutig ergibt, ausschließlich aus Gründen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Bodenschutzes getroffen. Aus diesen Ausführungen wird deutlich, dass private Belange der Anlieger in der Anton-Groß-Straße und der Vilicher Straße Nr. 56 durch die Anhebung der GRZ erkennbar nicht berührt werden. Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung,

den vorgebrachten Bedenken gegen die Erhöhung der GRZ in diesem Bereich nicht Rechnung zu tragen und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 „Buschweg“ als Satzung zu beschließen.

Die angeregte Aufteilung des Baufeldes in vier anstatt fünf Grundstücke kann nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens sein, weil im Bebauungsplan auch keine entsprechenden Festsetzungen getroffen wurden. Dies sollte aber auch nicht vom Entwicklungsträger vor dem Hintergrund des planungsrechtlichen Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gefordert werden.

Auch Entwässerung- und Straßenentwurfsplanung sind nicht Gegenstand des Planverfahrens bzw. des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218, gleichwohl sollen hier die in den Schreiben angesprochenen Zusammenhänge erläutert werden.

In der Satzungs Begründung des Bebauungsplanes 218 wird bezüglich der Entwässerung ausgeführt, dass das Schmutzwasser über das in den bestehenden Straßen liegende Leitungsnetz abgeführt wird. Anschlussmöglichkeiten gibt es daher in der Anton-Groß-Straße, der Vilicher Straße, dem Buschweg/Friedrichstraße und dem Stichweg im Bebauungsplan Nr. 217. Welche der Möglichkeiten in Anspruch genommen werden kann und soll, wird im Rahmen einer Entwurfsplanung für Straße und Kanal untersucht. Die Planung kann erst erstellt werden, wenn die Lage der Straße festliegt, d. h. nach dem Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung. Der Anschluss an den Buschweg/Friedrichstraße hat sich bei dieser Untersuchung als der technisch sinnvollste und kostengünstigste erwiesen. Unabhängig davon, liegen auch die übrigen Anschlussmöglichkeiten in etwa gleich hoch, so dass schon vor Beginn der Entwurfsplanung klar war, dass die Planstraße egal welcher Anschlusspunkt gewählt wird, über das Geländeniveau gehoben werden muss. Eine Entwässerung zur Bundesgrenzschutzstraße, also in das Kanalnetz der Stadt Bonn wie ange-regt, ist nur im Ausnahmefall möglich. Soweit die Stadt dazu in der Lage ist, wie im vorliegenden Fall, ist sie nach Landeswassergesetz zur Abführung und Entsorgung der Abwässer im eigenen Kanalnetz verpflichtet.

Der eingangs erwähnte dritte Punkt der Anregungen (Abstand der zukünftigen Bebauung zum Haus Vilicher Straße 56) richtet sich gegen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 218, die nicht geändert werden sollen. Er kann daher nicht Gegenstand der Abwägung im vorliegenden Verfahren sein.

Die jetzt im Bebauungsplan Nr. 218 festgesetzte Bau- und Erschließungsstruktur ist nicht zuletzt auch maßgeblich durch die Anregungen der Anwohner der Anton-Groß-Straße und Vilicher Straße in der frühzeitigen Beteiligung zum B-Plan-Verfahren 218 entstanden. Die Vermutung, die Festsetzungen seien in Unkenntnis des bestehenden Hauses Vilicher Straße 56 getroffen worden, weil das Haus in der Plangrundlage nicht dargestellt ist, wird der Sachlage nicht gerecht. Für ein Bebauungsplanverfahren wird der Katasterbestand der Plangrundlage nur innerhalb und nicht außerhalb des Geltungsbereiches auf den neuesten Stand gebracht. Insofern ist das Haus Vilicher Straße 56 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 218 nicht dargestellt. Gleichwohl wurde es bei der Planung berücksichtigt, da die Planer vor Planungsbeginn eine Bestandsaufnahme des Gebiets und der Umgebung gemacht haben. Darüber hinaus ist das Gebäude in der deutschen Grundkarte im Maß 1:5000, die im Bebauungsplan als Übersicht in der Legende ange-bracht ist, dargestellt. Es ist nicht zu erkennen, inwiefern die Planung das Gebäude Vili-cher Straße 56 unberücksichtigt gelassen haben soll und inwieweit die Festsetzung des Planes eine nicht hinzunehmende Unbilligkeit sein sollen. Dass die hintere Baugrenze im Scheitelpunkt des Bogens (an der ungünstigsten Stelle sind es immerhin noch 4,5 m) nä-

her an die Grundstücksgrenze des Hauses Vilicher Straße 56 herankommt als an die Grundstücksgrenzen der Häuser an der Anton-Groß-Straße, ist keine hinreichende Begründung. Weiter südlich gibt es Bereiche, wo die Baugrenzen auf voller Länge bis 3 m an die Grundstücksgrenzen heranreichen.

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.