

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle/Aktenzeichen: Stadtplanung

Sitzungsvorlage

Datum: 20.08.2002

Drucksache Nr.: **02/0330**

öffentlich

Beratungsfolge:	Planungs- und Verkehrsausschuss	Sitzungstermin:	17.09.2002
	Wirtschaftsförderungs- und Liegenschaftsausschuss		13.11.2002

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 109 „An der Kaisermaar – 1. Änderung“ der Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Hangelar, Flur 3, Teilbereich nördlich der Waldstraße und östlich der Medienzentrale der Bundeswehr

Verweisungsbeschluss des Wirtschaftsförderungs- und Liegenschaftsausschusses vom 04.06.2002

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Sankt Augustin nimmt den Bericht der Verwaltung über die weitere Nutzung des Bereichs in der Gemarkung Hangelar, Flur 3, Flurstück Nrn. 414, 416, 1209, 1208, 420, 422 und 424 nördlich der Waldstraße und östlich der Medienzentrale der Bundeswehr zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt, dem Wirtschaftsförderungs- und Liegenschaftsausschuss die liegenschaftlichen Verhandlungen mit den Jehovas Zeugen Sankt Augustin e.V. fortzuführen.

Problembeschreibung/Begründung:

Der Wirtschaftsförderungs- und Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.06.2002 über den Verkauf städtischer Grundstücksflächen an der Waldstraße beraten und den Beschluss gefasst, das geplante Bauprojekt der Jehovas Zeugen Sankt Augustin e.V. ergänzend im Planungs- und Verkehrsausschuss beraten zu lassen (Verweisungsbeschluss). Erst wenn der Planungs- und Verkehrsausschuss keine wesentlichen Bedenken gegen das Vorhaben erhebt, will man dem Grundstücksverkauf zustimmen.

Mit einem Schreiben vom 30.10.2001 hat sich der Jehovas Zeugen Sankt Augustin e.V. mit der Bitte an die Stadt gewandt, einen ca. 2.500 – 3.000 qm großen Teil von dem o.g. Areal zu erwerben. Am 17.12.2001 fand ein Termin mit den Vertretern der Kirche (Herr Ludt, Herr Meyer) und den Mitarbeitern der Fachbereiche 8 (Liegenschaft) und 6/10 (Stadtplanung) sowie 6/30 (Bauaufsicht) statt. Auf die zahlreichen Einschränkungen (110 kV-Leitung, derzeitige Nutzung, erhaltenswerter Baumbestand) des Gebietes wurde hingewiesen. Als Gesprächsgrundlage diente ein städtebaulicher Entwurf des Fachbereichs 6/10, der die Vorgaben der Kirche (Größe, Anzahl der Stellplätze) sowie die o.g. Rahmenbedingungen berücksichtigte. Es wurde vereinbart, dass nach Abschluss der Grundstücksverhandlungen ein Bauantrag nach dem Entwurf des hauseigenen Architekten eingereicht werden kann. Eine Kartengrundlage wurde dem Vorsitzenden des Vereins ausgehändigt. Die Grunderwerbsverhandlungen werden zur Zeit mit dem Fachbereich 8 geführt.

Der Jehovas Zeugen e.V. hat in Düren ein ähnliches Objekt realisiert, die Pläne liegen dem Fachbereich 6/10 vor. Ein Kernstück des Vorhabens sind zwei Versammlungssäle mit jeweils 120 Sitzplätzen. Die Säle werden ergänzt durch sanitäre Einrichtungen, einige Besprechungsräume sowie eine Wohnung. Gemäß der Anlage zur Nr. 51.11 VV BauO NRW wurde die Anzahl der Stellplätze ermittelt. Für beide Säle sind bei 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze 24 Stellplätze erforderlich. In dem städtebaulichen Entwurf sind 30 Stellplätze auf eigenem Grundstück dargestellt, d.h. eine Reserve von 6 Stellplätzen ist vorhanden.

Das Grundstück wird über die Waldstraße erschlossen, die in großen Abschnitten nicht bebaut ist oder durch bestehende Gewerbe- bzw. Mischgebiete führt. Die Stellplätze sind vorwiegend im Blockinneren unterhalb der 110 kV-Leitung untergebracht, daher kann der Verkehrslärm von der Zufahrt und von dem Parkplatz auf die unmittelbaren Nachbarn auch am Wochenende nicht stören.

Die derzeitige Nutzung der gesamten Fläche – Unterbringung der Sinti-Familie Petalo - wurde in dem Entwurf auf ca. 2.300 qm reduziert. Da hier vorwiegend mobile Bauteile vorhanden sind, ist die Umsiedlung in den hinteren Bereich der Grundstücke unproblematisch.

Das gesamte Areal enthält einen hochwertigen Baumbestand, der in der Kartenunterlage eingemessen ist. Vom Fachbereich 7/30 (Grünplanung) wurden die erhaltenswerten Bäume markiert und diese werden bei dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf größtenteils erhalten bleiben. Ein Ersatz für die entfallenen Bäume ist zwischen den Parkplätzen und dem hinteren Teil der Grundstücke vorgesehen. Um die evtl. Störungen für die Wohnbebauung an der Nordseite des Grundstücks (ehemaliges Grundstück Rodust) so gering wie möglich zu halten, sollen die vorhandenen Gehölze in einer Tiefe von 10 m entlang der Grenze erhalten bleiben.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 109 „An der Kaisermaar“ ist in dem o.g. Bereich Fläche für Gemeinbedarf „Bundeseinrichtungen“ festgesetzt. Gemäß Auskunft vom Fachbereich 6/30 kann auf dem Wege einer Befreiung eine Baugenehmigung erteilt werden, ohne das Ende des Planverfahrens der gesamten 1. Änderung abzuwarten.

Aufgrund der schwierigen Grundstücksverhältnisse sind die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 sehr eingeschränkt. Durch die besondere Nutzungsart und das sensible Einpassen der baulichen Anlagen unter Beachtung des Verbleibs der Sinti-Familie Petalo besteht nunmehr die Möglichkeit, dieses Areal einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Da auch städtebaulich gegen das ge-

plante Bauvorhaben keine Bedenken bestehen, empfiehlt die Verwaltung dem Wirtschaftsförderungs- und Liegenschaftsausschuss die liegenschaftlichen Verhandlungen mit den Jehovas Zeugen Sankt Augustin e.V. fortzuführen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Techn. 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 bereit-zustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.