

Sitzungsvorlage

Datum: 09.04.2020

Drucksache Nr.: **20/0139**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	14.05.2020	öffentlich / Vorberatung
Rat	27.05.2020	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 607/8 „An der Alten Heerstraße,, 2. Änderung

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die, während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den Erläuterungen der Verwaltung zu den einzelnen Punkten zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 607/8 „An der Alten Heerstraße“ gem. § 10 BauGB, in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung der Rechtsgrundlagen, als Satzung sowie die Begründung hierzu.“

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan von April 2020 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat hat am 05.12.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 607/8 beschlossen. Ziel der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines 2-geschossigen Neubaus zur Unterbringung von ergänzenden Einrichtungen für das medizinische Versorgungszentrum auf dem Nachbargrundstück. Es ist vorgesehen, einen Neubau mit Büroflächen für Praxis-Verwaltung, Praxismanagement, Telefon Callcenter, Kaufmännische Leitung, Personalmanagement, Ärzte, Software Entwicklung im Dentalen Praxismanagement, Grafik Design und Marketing sowie mit Konferenzräumen für Schulung, Coaching und Beratung zu errichten. Zusätzlich sind Lagerräume gemäß DSGVO für Material sowie Server- und Technikräume geplant.

Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen

In der Zeit vom 22.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019 fand die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. In derselben Zeit lag der Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB aus.

Von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Schreiben bzw. Stellungnahmen zum Verfahren eingegangen:

1. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 22.07.2019
2. Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau mit Schreiben vom 29.07.2019
3. Rhein-Sieg Verkehrsgesellschaft mbH mit Schreiben vom 23.07.2019
4. PLEDOC GmbH mit Schreiben vom 24.07.2019
5. Thyssengas mit Schreiben vom 30.07.2019
6. Amprion mit Schreiben vom 01.08.2019
7. Unitymedia mit Schreiben vom 14.08.2019
8. Stadtwerke Bonn mit Schreiben vom 20.08.2019
9. Landschaftsverband Rheinland, Kaufm. Immobilienmanagement mit Schreiben vom 22.08.2019
10. Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 15.07.2019
11. Wahnachtalsperrenverband mit Schreiben vom 22.07.2019
12. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 30.07.2019
13. Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 14.08.2019
14. Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26-Luftverkehr mit Schreiben vom 23.08.2019

Alle eingegangenen Schreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigelegt. In den Schreiben 1 - 9 wurden keine Bedenken oder Anregungen zur Planung geäußert. Im Folgenden sind die Stellungnahmen aus den Schreiben 10 bis 14 aufgeführt:

10. Stellungnahme des Geologischen Dienst NRW mit Schreiben vom 15.07.2019

„Erdbebengefährdung“

Übereinstimmend mit den Ausführungen unter Punkt 4 ‚Erdbeben‘ in Abschnitt 3 ‚Hinweise‘ der Textlichen Festsetzungen ist das hier relevante Planungsgebiet folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Niederpleis: 1/T

In Ergänzung zu diesen Ausführungen gebe ich folgende zusätzliche Hinweise:

- Anwendungsteile der DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.
- Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die ergänzenden Hinweise des Geologischen Dienstes beziehen sich auf die Ausführungsplanung konkreter Bauwerke, die sich aus der Zuordnung des Plangebietes in der Erdbebenzone bzw. geologische Untergrundklasse 1/T ergeben.

Beschlussvorschlag:

Der ergänzende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11. Stellungnahme des Wahnbachtalsperrenverbandes mit Schreiben vom 22.07.2019

„Ich kann Ihnen mitteilen, dass in dem angefragten Planungsgebiet keine Leitungen des Wahnbachtalsperrenverband Siegburg liegen.

Der Bereich befindet sich jedoch innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnung an der Unteren Sieg.

Die Regelungen der am 07.Juni 1985 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung sind daher zu beachten.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplanentwurf ist die Lage innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes als nachrichtliche Übernahme enthalten. Sie wird um den Zusatz der Beachtung der Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.06.1985 ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Nachrichtliche Übernahme um den Zusatz *„Die Regelungen der am 07.Juni 1985 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten“* ergänzt.

12. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 30.07.2019

„Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis zu Kampfmitteln besteht bereits unter Hinweise, Nr. 5.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13. Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises mit Schreiben vom 14.08.2019

Niederschlagswasserbeseitigung:

Nach den vorliegenden Unterlagen ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen geplant. Die Umsetzung der geplanten Versickerung mittels eines Mulden-Rigolen-Systems wird im erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geprüft.

Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Sankt Augustin-Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes.

Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebiets-Verordnung sind zu beachten.

Erneuerbare Energien:

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotential zwischen 1.006- 1.021 kWh/m²/Jahr. Besonders geeignet sind hier Dachflächen, welche mit ihrer Dachneigung nach Süden ausgerichtet sind.

Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. Hierfür sind insbesondere Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke zur energetischen Versorgung des Standortes in die Prüfung mit einzubeziehen.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz:

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz bittet darum, Hinweise zum Artenschutz in die Baugenehmigung(en) aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis zur Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei Einbau einer Niederschlags-Versickerungsanlage wird in die Nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

Ebenso wird der Hinweis, dass die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebiets-Verordnung zu beachten sind, aufgenommen.

Der Bauherr wird über das Potenzial der Nutzung erneuerbarer Energien im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Kenntnis gesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben den Einsatz sowohl von Photovoltaikanlagen als auch von Blockheizkraftwerken zur energetischen Versorgung des Standortes, rechtssicher festsetzen lassen sich diese allerdings nicht.

Die Hinweise zum Artenschutz werden in die Baugenehmigung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und den Anregungen wie beschrieben gefolgt.

14. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 Luftverkehr, vom 23.08.2019

„Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht des zivilen Luftverkehrs – insbesondere des Verkehrslandeplatzes Bonn-Hangelar – keine Bedenken. Das Plangebiet liegt ca. 2.400 m östlich des Flugplatzes und ca. 900 m nördlich der Platzrunde. Insofern können Belästigungen durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis zu möglichen Belästigungen durch Fluglärm wird zur Kenntnis genommen. Die Belästigungen sind als in der Ortslage üblich hinzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Offenlage gingen von Seiten der Bürgerschaft folgende Anregungen und Bedenken ein, die als Anlage 2 der Sitzungsvorlage beigelegt sind:

1. Schreiben von Bürger 1 vom 14.08.2019

„Ich widerspreche fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan gem. Sitzung vom 15.05.2019

Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:

- Unmittelbar hinter meinem Haus befindet sich die Einfahrt zur Zahnarztpraxis Adentes. Schon heute verursacht diese Ein-/Ausfahrt sehr viel Lärm durch anhaltende und startende Fahrzeuge. Viele Fahrzeuge fahren jedoch verkehrswidrig links ein- oder aus. Dadurch müssen die folgenden Fahrzeuge im laufenden Verkehr oft scharf bremsen. Meist wird der dadurch verursachte Unmut mit Hupen verstärkt. Durch den Neubau entstehen weitere Büro-/Behandlungsräume, so dass noch mehr Fahrzeuge diese Einfahrt nutzen werden und die Lärmbelästigung eine Nutzung unseres Gartens und Balkons noch unattraktiver werden lässt. (Es gibt bis heute keine Hinweisschilder über die korrekte Zuwegung zur Zahnarztpraxis, weder an der „Hauptstraße“ noch an der „Alten Heerstraße“. Somit ist es nachvollziehbar, dass ortsunkundige Patienten die Einfahrt entgegen der Verkehrsregeln nutzen).
- Des Weiteren ist die Wohnattraktivität in unserem Bereich der Bahnstraße bereits jetzt gesunken durch:

Die immer stärker werdende Nutzung von „Helikopter-Eltern“ als angenehme Bring- und Abholstation morgens vor 8:00 Uhr und zu den Endzeiten der Schule / OGS und durch den Betrieb des Flüchtlingsheims.

Der mit dem geplanten Neubau und den steigenden Patientenzahlen verbundene Lärm wird vermutlich erneut den Wert unserer Immobilie senken und einen möglichen Verkauf nur mit finanziellen Einbußen ermöglichen.

- Eine Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich hilft nicht, die zahnmedizinische Versorgung der Bevölkerung (Begründung des Bauherrn aus dem Antrag) auf-

recht zu erhalten. In unmittelbarer Nähe befinden sich ausreichend Zahnärzte, Kieferorthopäden und auch Kieferchirurgen. Es gibt ausreichend gewerbliche Immobilien in Niederpleis, die für Büro und Verwaltung angemietet werden können. Auch können bestehende Mietverträge im derzeitigen Komplex der Praxis gekündigt werden und diese Räumlichkeiten selbstgenutzt werden. Somit gibt es Alternative, die ohne Bauplan-Änderung und die damit verbundenen Nachteile realisierbar sind.

Ich fordere Sie daher auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung nicht vorzunehmen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Sowohl das Grundstück des Einwenders als auch der Grundstücksbereich für die Praxiserweiterung liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 607/8 aus dem Jahr 1984 innerhalb eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung. Diese Mischgebietsausweisung bleibt auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei einer Zahnarztpraxis handelt es sich – auch in deren Umfang und Erweiterung - um eine für ein Mischgebiet typische Nutzung.

Da die Praxis bereits in einem Mischgebiet liegt und damit planungsrechtlich verträglich ist und über entsprechend notwendige Grundstücksbereiche für eine Erweiterung verfügt, ist eine Änderung des vorliegenden Planungsrechts sachgerecht und entspricht den Zielen der Stadt Sankt Augustin im Rahmen der Innenentwicklung.

Zweifelsfrei werden mit dieser gewerblichen und zugleich der Gesundheitsversorgung der Bevölkerung dienenden Praxis-Nutzung entsprechende Fahrverkehre von Patienten und Mitarbeitern erzeugt. Die damit einhergehenden Schallimmissionen sind allerdings in einem solchen durchmischten Gebiet üblich und entsprechend hinzunehmen. Aufgrund der jetzigen Parkplatznutzung liegen bereits im Bestand entsprechende Verkehrsbewegungen vor. Hierzu ist festzustellen, dass die Stellplatzanlage der Praxis mit Ausnahme der Grundstückszufahrt überwiegend weiter von der rückwärtigen Grundstücksgrenze des Einwenders entfernt liegt.

Das neu entstehende Gebäude soll vornehmlich einer Umstrukturierung der internen Praxisverwaltung dienen. Neben Büro- und Lagerflächen werden zwar auch Praxis- und Behandlungsräume verlegt bzw. neu geschaffen, allerdings kann aufgrund der geringen Größe des Bereiches und der bereits vorhandenen Verkehrsbewegungen angenommen werden, dass keine wesentliche Änderung des Verkehrsgeschehens auf dem Praxisgrundstück und im nahen Umfeld zu erwarten sind.

Die Anregungen bezüglich des Verkehrsverhaltens von Autofahrern auf der Hauptstraße werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Gegenstand und Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Die Anmerkungen bezüglich einer gesunkenen Wohn-Attraktivität aufgrund von Verkehren ausgelöst durch den Hol- und Bring-Verkehr der benachbarten Schule und das Flüchtlingsheim werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für das Bebauungsplanverfahren jedoch nicht relevant.

Bezüglich der Befürchtung einer Wertminderung angrenzender Grundstücke und Immobilien ist grundsätzlich festzuhalten, dass kein Rechtsanspruch darauf besteht, dass das natürliche und gebaute Umfeld eines Grundstücks dauerhaft in dem gleichen Zustand ver-

bleibt, der zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung dieses Grundstückes vorzufinden war. Das natürliche und gebaute Umfeld ist i.d.R. einer stetigen Entwicklung unterworfen, die auch eine Veränderung mit sich führen kann.

Es wird grundsätzlich nicht davon ausgegangen, dass die Errichtung eines ergänzenden Verwaltungs- bzw. Praxisgebäudes in diesem gering-umfänglichen Ausmaß zu einer Verschlechterung der örtlichen städtebaulichen Situation bzw. in der Größenordnung führen wird, wie der Verfasser der Anregung sie möglicherweise mit der Konsequenz der erheblichen Wertminderung bei den an das Plangebiet grenzenden Grundstücke bzw. Immobilien erwartet. Konkrete Grundstückswertveränderungen können nur durch die Sammlung der Verkaufspreise ermittelt werden, die mittels der nach der Errichtung des ergänzenden Neubaus getätigten Grundstücksverkäufe in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes zu erzielen wären. Jegliche sowohl quantifizierte als auch verbale Angaben über Grundstückswertveränderungen können daher zum jetzigen Zeitpunkt nur Spekulationen darstellen.

Die Zahnarztpraxis trägt mit ihrer geplanten Praxiserweiterung entgegen den Aussagen des Einwenders zur zahnmedizinischen Versorgung der Bevölkerung in Sankt Augustin bei. Das geplante Bauvorhaben dient dazu, die vorhandene Praxis bedarfsgerecht ausbauen zu können und den Standort und die Versorgungsqualität an diesem Standort nachhaltig zu sichern. Dies entspricht der städtischen Zielsetzung, die für die Gesundheitsversorgung der Bevölkerung wichtigen Einrichtungen möglichst orts- und bevölkerungsnah zu erhalten und auszubauen. Das Vorhaben leistet einen Beitrag zum Erhalt der Versorgungsinfrastruktur in Sankt Augustin.

Da die Praxis bereits in einem Mischgebiet liegt und damit grundsätzlich planungsrechtlich verträglich ist und über entsprechend notwendige Grundstücksbereiche für eine Erweiterung verfügt, besteht somit keine Grundlage für die Forderung nach einer vom Einwender angeregten Prüfung von Betriebsverlagerungen und dadurch bedingte Betriebszersplitterungen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2. Schreiben von Bürger 2 vom 20.08.2019

„Wir sind Eigentümer des Hauses in der Bahnstraße[...] und widersprechen fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan gem. Sitzung vom 15.05.2019. Als direkte Anlieger sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit der folgenden Begründung:

Die geplante Änderung sowie insbesondere der Bau eines mehrstöckigen Hauses nahe unserer Grundstücksgrenze hat unmittelbaren Einfluss auf die Wohnqualität in unserer Immobilie und führt zu einer unmittelbaren Wertminderung unseres Eigentums.

Im Vertrauen auf den Bebauungsplan haben wir 2007 das Haus gekauft. Viele bauliche Eigenschaften, wie beispielsweise viele Fenster im Wohn- und Badezimmer des Hauses sind beim Bau auf den aktuellen Plan abgestimmt worden. Eine Änderung des Planes würde folgende Auswirkungen für unser Grundstück haben:

- Komplette Einsicht vom Gebäude in Garten und Haus, sowie dadurch fehlende Privatsphäre in Wohn- und Badezimmer
- Grundstücksverschattung
- Reflexion der Gebäudefarbe in unsere Wohnräume (Erfahrungswerte der Nachbarschaft, die vom bereits bestehenden Adentes-Gebäude betroffen ist)
- Zusätzliche Nutzung von Parkflächen in der Bahnstraße durch Publikumsverkehr des neuen Gebäudes. Bereits jetzt nutzen Besucher des Adentes-Gebäude Parkplätze in der Bahnstraße
- Zu enge und hohe Bebauung

In den letzten Jahren hat sich die Wohnsituation in der Bahnstraße durch das bestehende Adentes-Gebäude sowie den Bau des Flüchtlingsheims mit Wall auf der anderen Straßenseite bereits deutlich verändert. Eine weitere hohe Bebauung würde die Wohnqualität für die angrenzenden Bewohner sowie den Wert der Grundstücke weiterhin verschlechtern.

Wir fordern Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung des Bebauungsplanes nicht vorzunehmen. Rechtliche Schritte behalten wir uns vor.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich der Befürchtung einer Wertminderung angrenzender Grundstücke und Immobilien ist grundsätzlich mitzuteilen, dass kein Rechtsanspruch darauf besteht, dass das natürliche und gebaute Umfeld eines Grundstücks dauerhaft in dem gleichen Zustand verbleibt, der zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung dieses Grundstückes vorzufinden war. Das natürliche und gebaute Umfeld ist i.d.R. einer stetigen Entwicklung unterworfen, die auch eine Veränderung mit sich führen kann.

Es wird grundsätzlich nicht davon ausgegangen, dass die Errichtung eines ergänzenden Praxisgebäudes zu einer Verschlechterung der örtlichen städtebaulichen Situation bzw. in der Größenordnung führen wird, wie die Verfasser der Anregung sie möglicherweise mit der Konsequenz der erheblichen Wertminderung bei den an das Plangebiet grenzenden Grundstücken bzw. Immobilien erwartet. Konkrete Grundstückswertveränderungen können nur durch die Sammlung der Verkaufspreise ermittelt werden, die mittels der nach der Errichtung des ergänzenden Neubaus getätigten Grundstücksverkäufe in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes zu erzielen wären. Jegliche sowohl quantifizierte als auch verbale Angaben über Grundstückswertveränderungen können daher zum jetzigen Zeitpunkt nur Spekulationen darstellen.

Sowohl das Grundstück des Einwenders als auch der Grundstücksbereich für die Praxiserweiterung liegen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan 607/8 aus dem Jahr 1984 innerhalb eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung. Diese Mischgebietsausweisung bleibt auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei einer Zahnarztpraxis handelt es sich – auch in dessen Umfang und Erweiterung - um eine für ein Mischgebiet typische Nutzung.

Da die Praxis bereits in einem Mischgebiet liegt und damit grundsätzlich planungsrechtlich verträglich ist und über entsprechend notwendige Grundstücksbereiche für eine Erweiterung verfügt, ist eine Änderung des vorliegenden Planungsrechts sachgerecht und entspricht den Zielen der Stadt Sankt Augustin im Rahmen der Innenentwicklung.

Ebenfalls setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 607/8 für den gesamten Bereich zwei Vollgeschosse fest. Diese Festsetzung bleibt auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erhalten, so dass weiterhin grundsätzlich jeder Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches berechtigt ist, ein zweigeschossiges Gebäude zzgl. einer Dachnutzung als Nichtvollgeschoss zu errichten.

Die nähere Umgebung des Plangebietes charakterisiert sich in ihrer Nutzung, ihrer bautypologischen Ausformulierung und Architektursprache als sehr heterogen. Der nördliche/ nordwestliche Bereich ist geprägt durch Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie in heterogenen Bauformen in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise an. Dem steht im Süden/ Südosten die Doppelhausbebauung entlang der Bahnstraße, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit überwiegenden Satteldächern gegenüber.

Der geplante Baukörper reagiert in seiner Höhenentwicklung auf die Umgebung in dem überwiegend gewerblichen Bereich und ist im Hinblick auf die zulässige Geschossigkeit in dem Mischgebiet an die Festsetzungen zu Vollgeschossen dem Bebauungsplan angepasst. Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigen eine Entwicklung von zwei Vollgeschossen mit einem darüber liegenden zurückgestaffelten Nicht-Vollgeschoss. Zur südlichen Nachbargrenze erfolgt dazu eine gestaffelte Höhenfestsetzung, um den nachbarlichen Belangen Rechnung zu tragen und die Höhenentwicklung auf das zur Umsetzung erforderliche und verträgliche Maß zu begrenzen. Die Festsetzungen ermöglichen eine relative Gebäudehöhe im Bereich der Wendeanlage von bis zu rund 12,0 m und in Richtung der Gärten der Nachbarschaft im Süden von bis zu rund 8,7 m (Brüstungshöhe). Damit handelt es sich um eine für vergleichbare Mischgebiete übliche Höhenfestsetzung, die üblicherweise auch in Allgemeinen Wohngebieten zum Tragen kommt.

Für das Plangebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Beide Maßgaben werden im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan leicht angehoben, liegen aber weiterhin unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaßen für Mischgebiete. Diese geringfügige Erhöhung der GRZ und GFZ dient der sachgerechten Nachverdichtung dieses innerstädtischen Bereichs in unbeträchtlicher Größenordnung und trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung.

Überschreitungen von Abstandsflächen durch den geplanten Neubau sind nicht zu befürchten und wären auch nicht zulässig. Im Bebauungsplan wurde festgestellt, dass der geplante Neubau unter Berücksichtigung der Abstandsflächen grundsätzlich realisierbar ist. Um den Wünschen der privaten Lebensgestaltung der direkt angrenzenden Nachbarn in dem vorliegenden Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeit Rechnung zu tragen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen mit nachbarschützendem Charakter (Höhenbegrenzung, Rücksprung des obersten Geschosses, Beibehaltung der Hecke).

Mit dem geplanten Neubau geht eine Verschmälerung der heutigen Grundstückseingrünung einher. Die zur randlichen Eingrünung des Grundstücks und Gewährleistung eines Sichtschutzes zur südlich angrenzenden Wohnnutzung, gemäß den Pflanzfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 607/8, entlang der südlichen Grundstücksgrenze angepflanzten Bäume und Sträucher sind weiterhin dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Somit ist in der Erdschossebene kein Einblick in benachbarte Gärten oder Terrassen möglich.

Das Dachgeschoss wurde im Sinne der nachbarrechtlichen Belange um 3 m zurückgesetzt, sodass hier keine unmittelbar freie Sichtbeziehung hergestellt werden kann.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich des Erhalts bzw. Wiederherstellung der Hecke und einem abgerückten obersten Geschoss wird den Belangen der südlich benachbarten Wohnbebauung hinreichend Rechnung getragen.

Der geplante Neubau liegt nördlich der Doppelhausbebauung, so dass sich keine verschattenden Wirkungen ergeben könnten.

Die Fassade des bestehenden Gebäudes der Zahnarztpraxis ist mit herkömmlichem homogen strukturiertem, weißem Putz verkleidet. Eine verstärkte, unzumutbare Sonnenreflexionen oder eine farbliche Abstrahlung kann somit von dem Gebäude nicht ausgehen. Es handelt sich um eine übliche Fassadengestaltung. Da der geplante Neubau ähnlich gestaltet werden soll, ist von keiner erheblich belästigenden Lichtimmissionen auszugehen.

Das Grundstück der Zahnarztpraxis ist mit Anschlüssen an die Alte Heerstraße und die Hauptstraße an zwei öffentliche Straßen angebunden, sodass die betrieblichen Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden können. Das neu entstehende Gebäude soll vornehmlich einer Umstrukturierung der internen Praxisverwaltung dienen. Neben Büro- und Lagerflächen werden zwar auch Praxis- und Behandlungsräume verlegt bzw. können grundsätzlich auch neu geschaffen, allerdings kann aufgrund der geringen Größe des Bereiches und der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung angenommen werden, dass keine wesentliche Änderung des Verkehrsgeschehens auf dem Praxisgrundstück und im nahen Umfeld zu erwarten sein wird.

Zu der Zahnarztpraxis gehört eine Stellplatzanlage, die sich auf dem jeweiligen Grundstück befindet. Diese wird im Zuge der Umgestaltung um 2 Stellplätze erweitert. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Neubau ist der Nachweis zu führen, dass ausreichende Stellplätze auf dem Grundstück selbst zur Verfügung stehen. Wesentliche planungsbedingte Störungen durch Park-Such-Verkehre auf den umgebenden Straßen sind durch den Neubau nicht zu erwarten.

Der geplante Baukörper führt aus Sicht der Stadt Sankt Augustin nicht zu unzumutbaren städtebaulichen Verhältnissen für die Bewohner der Bestandsgrundstücke, sondern kann sich nach den Maßgaben der Festsetzungen im neuen Bebauungsplan angemessen einfügen, so dass eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3. Schreiben von Bürger 3 vom 20.08.2019

„Ich widerspreche fristgerecht der Änderung des Bebauungsplanes gem. Sitzung vom 15.05.2019. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche daher mit folgender Begründung:

Im Vertrauen auf den Bebauungsplan habe ich 1994 mein Haus in der Bahnstraße [...] in Niederpleis erworben und darin investiert. Mittlerweile ist auf meiner Hausvorderseite ein großes Terrain mit mehreren Flüchtlingsunterkünften und einem hoch aufgeschütteten Wall errichtet worden. Laut neuem Bebauungsplan auf der Rückseite meines Hauses ein mehrstöckiges Verwaltungsgebäude errichtet werden soll und auf der Alten Heerstraße schon mehrere hohe Gebäude (Salz Grotte) stehen, fühle ich mich sehr

eingeeengt. Wenn ich jetzt das morgendliche (7.45-8.00 Uhr) und am Nachmittag von 15.00-16.00 Uhr Verkehrschaos durch parkende sowie an- und abfahrende Autos auf der Bahnstraße, die Schulkinder der in unmittelbarer Nähe liegenden Grundschule abholen, einbeziehe, wird der Wertverlust meiner Immobilie sicher hoch ausfallen.

Ich fordere Sie hiermit auf, die Entscheidung noch einmal zu prüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich der Befürchtung einer Wertminderung angrenzender Grundstücke und Immobilien ist grundsätzlich mitzuteilen, dass kein Rechtsanspruch darauf besteht, dass das natürliche und gebaute Umfeld eines Grundstücks dauerhaft in dem gleichen Zustand verbleibt, der zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung dieses Grundstückes vorzufinden war. Das natürliche und gebaute Umfeld ist i.d.R. einer stetigen Entwicklung unterworfen, die auch eine Veränderung mit sich führen kann.

Es wird grundsätzlich nicht davon ausgegangen, dass die Errichtung eines ergänzenden Praxisgebäudes zu einer Verschlechterung der örtlichen städtebaulichen Situation bzw. in der Größenordnung führen wird, wie der Verfasser der Anregung sie möglicherweise mit der Konsequenz der erheblichen Wertminderung bei den an das Plangebiet grenzenden Grundstücken bzw. Immobilien erwartet. Konkrete Grundstückswertveränderungen können nur durch die Sammlung der Verkaufspreise ermittelt werden, die mittels der nach der Errichtung des ergänzenden Neubaus getätigten Grundstückverkäufe in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes zu erzielen wären. Jegliche sowohl quantifizierte als auch verbale Angaben über Grundstückswertveränderungen können daher zum jetzigen Zeitpunkt nur Spekulationen darstellen.

Da die Praxis bereits in einem Mischgebiet liegt und damit grundsätzlich planungsrechtlich verträglich ist und über entsprechend notwendige Grundstücksbereiche für eine Erweiterung verfügt, ist eine Änderung des vorliegenden Planungsrechts sachgerecht und entspricht den Zielen der Stadt Sankt Augustin im Rahmen der Innenentwicklung.

Sowohl das Grundstück des Einwenders, das der Zahnarztpraxis als auch das Gebäude der vom Einwender benannten Salzgrotte (Alte Heerstraße 8) liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplan 607/8 aus dem Jahr 1984, der für den gesamten Bereich zwei Vollgeschosse festsetzt. Diese Festsetzung bleibt auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erhalten, so dass weiterhin grundsätzlich jeder Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches berechtigt ist, ein zweigeschossiges Gebäude zzgl. einer Dachnutzung als Nichtvollgeschoss zu errichten.

Die nähere Umgebung des Plangebietes charakterisiert sich in ihrer Nutzung, ihrer bautypologischen Ausformulierung und Architektursprache als sehr heterogen. Der nördliche/ nordwestliche Bereich ist geprägt durch Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie in heterogenen Bauformen in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise an. Dem steht im Süden/ Südosten die Doppelhausbebauung entlang der Bahnstraße, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit überwiegenden Satteldächern gegenüber.

Der geplante Baukörper reagiert in seiner Höhenentwicklung auf die Umgebung in dem überwiegend gewerblichen Bereich und ist im Hinblick auf die zulässige Geschossigkeit in dem Mischgebiet an die Festsetzungen zu Vollgeschossen dem Bebauungsplan angepasst. Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigen eine Entwicklung von zwei

Vollgeschossen mit einem darüber liegenden zurückgestaffelten Nicht-Vollgeschoss. Zur südlichen Nachbargrenze erfolgt dazu eine gestaffelte Höhenfestsetzung, um den nachbarlichen Belangen Rechnung zu tragen und die Höhenentwicklung auf das zur Umsetzung erforderliche und verträgliche Maß zu begrenzen. Die Festsetzungen ermöglichen eine relative Gebäudehöhe im Bereich der Wendeanlage von bis zu rund 12,0 m und in Richtung der Gärten der Nachbarschaft im Süden von bis zu rund 8,7 m (Brüstungshöhe). Damit handelt es sich um eine für vergleichbare Mischgebiete übliche Höhenfestsetzung, die üblicherweise auch in Allgemeinen Wohngebieten zum Tragen kommt.

Der geplante Baukörper führt aus Sicht der Stadt Sankt Augustin nicht zu unzumutbaren städtebaulichen Verhältnissen für die Bewohner der Bestandsgrundstücke. Mit Ausnahme des bestehenden und geplanten Praxisgebäudes ist die Doppelhausbebauung entlang der Bahnstraße von den nördlich angeordneten gewerblichen Bauten durch öffentliche Straßen räumlich getrennt, die hier für entsprechende Abstände sorgen. Überschreitungen von Abstandsflächen durch den geplanten Neubau sind nicht zu befürchten und wären auch gar nicht zulässig. Eine einengende Wirkung ist bei einem Abstand des betreffenden Wohngebäudes zum geplanten Neubau von knapp 15,0 m und ca. 23,0 m zum Gebäude der Salzgrötte nicht gegeben.

Das Grundstück der Zahnarztpraxis ist mit Anschlüssen an die Alte Heerstraße und die Hauptstraße an zwei öffentliche Straßen angebunden, sodass die betrieblichen Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden können. Das neu entstehende Gebäude soll vornehmlich einer Umstrukturierung der internen Praxisverwaltung dienen. Neben Büro- und Lagerflächen werden zwar auch Praxis- und Behandlungsräume verlegt bzw. können grundsätzlich auch neu geschaffen, allerdings kann aufgrund der geringen Größe des Bereiches und der bereits vorhandenen Verkehrsbewegungen angenommen werden, dass keine wesentliche Änderung des Verkehrsgeschehens auf dem Praxisgrundstück und im nahen Umfeld zu erwarten sein wird.

Zu der Zahnarztpraxis gehört eine Stellplatzanlage, die sich auf dem jeweiligen Grundstück befindet. Diese wird im Zuge der Umgestaltung um 2 Stellplätze erweitert. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Neubau ist der Nachweis zu führen, dass ausreichende Stellplätze auf dem Grundstück selbst zur Verfügung stehen. Wesentliche planungsbedingte Störungen durch Park-Such-Verkehre auf den umgebenden Straßen sind durch den Neubau nicht zu erwarten.

Die Anmerkungen bezüglich des Hol-und-Bring-Verkehr der benachbarten Schule werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

4. Schreiben von Bürger 4 vom 20.08.2019

„Hiermit widersprechen wir fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan, gem. Sitzung 15.05.2019. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung.

Unser Garten und unsere Terrasse grenzen direkt an das betroffene Grundstück. Mit der geplanten Bebauung und dem damit verbundenen Blick auf unsere Terrasse, durch die Mitarbeiter des Hauses ist eine Privatsphäre in unserem Garten nicht mehr gege-

ben. Als wir uns im Juli 2004 für das Haus Bahnstraße [...] entschieden haben, konnten wir mit dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht rechnen.

Wir fordern Sie auf Ihre Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem geplanten Neubau geht eine Verschmälerung der heutigen Grundstückseingrünung einher. Die zur randlichen Eingrünung des Grundstücks und Gewährleistung eines Sichtschutzes zur südlich angrenzenden Wohnnutzung, gemäß den Pflanzfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 607/8, entlang der südlichen Grundstücksgrenze angepflanzten Bäume und Sträucher sind aber weiterhin dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Somit ist in der Erdschossebene kein Einblick in benachbarte Gärten oder Terrassen möglich.

Das Dachgeschoss wurde im Sinne der nachbarrechtlichen Belange um 3 m zurückgesetzt, sodass hier keine unmittelbar freie Sichtbeziehung hergestellt werden kann.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich des Erhalts bzw. Wiederherstellung der Hecke und dem abgerückten obersten Geschoss wird den Belangen der südlich benachbarten Wohnbebauung hinreichend Rechnung getragen.

Es besteht kein grundsätzlicher Rechtsanspruch darauf, dass das natürliche und gebaute Umfeld eines Grundstücks dauerhaft in dem gleichen Zustand verbleibt, der zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung dieses Grundstückes vorzufinden war. Das natürliche und gebaute Umfeld ist i.d.R. einer stetigen Entwicklung unterworfen, die auch eine Veränderung mit sich führen kann.

Sowohl das Grundstück des Einwenders als auch der Grundstücksbereich für die Praxiserweiterung liegen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan 607/8 aus dem Jahr 1984 innerhalb eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung. Diese Mischgebietsausweisung bleibt auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei einer Zahnarztpraxis handelt es sich – auch in dessen Umfang und Erweiterung – um eine für ein Mischgebiet typische Nutzung.

Da die Praxis bereits in einem Mischgebiet liegt und damit grundsätzlich planungsrechtlich verträglich ist und über entsprechend notwendige Grundstücksbereiche für eine Erweiterung verfügt, ist eine Änderung des vorliegenden Planungsrechts sachgerecht und entspricht den Zielen der Stadt Sankt Augustin im Rahmen der Innenentwicklung.

Die nähere Umgebung des Plangebietes charakterisiert sich in ihrer Nutzung, ihrer bauplanologischen Ausformulierung und Architektursprache als sehr heterogen. Der nördliche/ nordwestliche Bereich ist geprägt durch Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie in heterogenen Bauformen in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise an. Dem steht im Süden/ Südosten die Doppelhausbebauung entlang der Bahnstraße, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit überwiegenden Satteldächern gegenüber.

Der geplante Baukörper reagiert in seiner Höhenentwicklung auf die Umgebung in dem überwiegend gewerblichen Bereich und ist im Hinblick auf die zulässige Geschossigkeit in dem Mischgebiet an die Festsetzungen zu Vollgeschossen dem Bebauungsplan angepasst. Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigen eine Entwicklung von zwei

Vollgeschoss mit einem darüber liegenden zurückgestaffelten Nicht-Vollgeschoss. Zur südlichen Nachbargrenze erfolgt dazu eine gestaffelte Höhenfestsetzung, um den nachbarlichen Belangen Rechnung zu tragen und die Höhenentwicklung auf das zur Umsetzung erforderliche und verträgliche Maß zu begrenzen. Die Festsetzungen ermöglichen eine relative Gebäudehöhe im Bereich der Wendeanlage von bis zu rund 12,0 m und in Richtung der Gärten der Nachbarschaft im Süden von bis zu rund 8,7 m (Brüstungshöhe). Damit handelt es sich um eine für vergleichbare Mischgebiete übliche Höhenfestsetzung, die üblicherweise auch in Allgemeinen Wohngebieten zum Tragen kommt.

Für das Plangebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Beide Maßgaben werden im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan leicht angehoben, liegen aber weiterhin unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaßen für Mischgebiete. Diese geringfügige Erhöhung der GRZ und GFZ dient der sachgerechten Nachverdichtung dieses innerstädtischen Bereichs in unbeträchtlicher Größenordnung und trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung.

Überschreitungen von Abstandsflächen durch den geplanten Neubau sind nicht zu befürchten und wären auch gar nicht zulässig. Im Bebauungsplan wurde festgestellt, dass der geplante Neubau unter Berücksichtigung der Abstandsflächen grundsätzlich realisierbar ist. Um den Wünschen der privaten Lebensgestaltung der direkt angrenzenden Nachbarn in dem vorliegenden Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeit Rechnung zu tragen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen mit nachbarschützendem Charakter (Höhenbegrenzung, Rücksprung des obersten Geschosses, Beibehaltung der Hecke).

Der geplante Baukörper führt aus Sicht der Stadt Sankt Augustin nicht zu unzumutbaren städtebaulichen Verhältnissen für die Bewohner der Bestandsgrundstücke, sondern kann sich nach den Maßgaben der Festsetzungen im neuen Bebauungsplan angemessen einfügen, so dass eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

5. Schreiben von Bürger 5 vom 21.08.2019

„Ich [...] widerspreche fristgerecht der 2. Änderung des Bebauungsplans (Beschluss zur Aufstellung vom 05.12.2018, Beschluss zur öffentlichen Auslegung vom 15.05.2019).

Als direkter Anlieger bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:

Die geplante Änderung hat einen unmittelbaren Einfluss auf die Wohnqualität auf meinem Grundstück und führt zu einer unmittelbaren Wertminderung von Immobilie und Grundstück, zumal mit dieser Änderung die Errichtung eines mehrstöckigen Gebäudes nahe zu meinem Eigentum verbunden ist. Folgende Auswirkungen sind damit verbunden:

- Grundstücksabschattungen,
- direkte Sichtbeziehung vom geplanten Gebäude in Haus und Garten,
- Park-Such-Verkehr aufgrund der zusätzlichen gewerblichen Nutzung in unmittelbarer Nähe.

Ich bitte um eine Fristverlängerung für einen begründeten Einspruch unseres Rechtsbeistandes (Prüfung Abstandsflächen, Erhöhung der Grundflächenzahl, Parkplatznachweis etc.) und behalte mir rechtliche Schritte vor.

Ich fordere Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich der Befürchtung einer Wertminderung angrenzender Grundstücke und Immobilien ist grundsätzlich mitzuteilen, dass kein Rechtsanspruch darauf besteht, dass das natürliche und gebaute Umfeld eines Grundstücks dauerhaft in dem gleichen Zustand verbleibt, der zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung dieses Grundstückes vorzufinden war. Das natürliche und gebaute Umfeld ist i.d.R. einer stetigen Entwicklung unterworfen, die auch eine Veränderung mit sich führen kann.

Es wird grundsätzlich nicht davon ausgegangen, dass die Errichtung eines ergänzenden Praxisgebäudes zu einer Verschlechterung der örtlichen städtebaulichen Situation bzw. in der Größenordnung führen wird, wie der Verfasser der Anregung sie möglicherweise mit der Konsequenz der erheblichen Wertminderung bei den an das Plangebiet grenzenden Grundstücken bzw. Immobilien erwartet. Konkrete Grundstückswertveränderungen können nur durch die Sammlung der Verkaufspreise ermittelt werden, die mittels der nach der Errichtung des ergänzenden Neubaus getätigten Grundstücksverkäufe in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes zu erzielen wären. Jegliche sowohl quantifizierte als auch verbale Angaben über Grundstückswertveränderungen können daher zum jetzigen Zeitpunkt nur Spekulationen darstellen.

Sowohl das Grundstück des Einwenders als auch der Grundstücksbereich für die Praxiserweiterung liegen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan 607/8 aus dem Jahr 1984 innerhalb eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung. Diese Mischgebietsausweisung bleibt auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei einer Zahnarztpraxis handelt es sich – auch in dessen Umfang und Erweiterung – um eine für ein Mischgebiet typische Nutzung.

Da die Praxis bereits in einem Mischgebiet liegt und damit grundsätzlich planungsrechtlich verträglich ist und über entsprechend notwendige Grundstücksbereiche für eine Erweiterung verfügt, ist eine Änderung des vorliegenden Planungsrechts sachgerecht und entspricht den Zielen der Stadt Sankt Augustin im Rahmen der Innenentwicklung.

Ebenfalls setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 607/8 für den gesamten Bereich 2 Vollgeschosse fest. Diese Festsetzung bleibt auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erhalten, so dass weiterhin grundsätzlich jeder Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches berechtigt ist, ein zweigeschossiges Gebäude zzgl. einer Dachnutzung als Nichtvollgeschoss zu errichten.

Die nähere Umgebung des Plangebietes charakterisiert sich in ihrer Nutzung, ihrer bautypologischen Ausformulierung und Architektursprache als sehr heterogen. Der nördliche/ nordwestliche Bereich ist geprägt durch Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie in heterogenen Bauformen in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise an. Dem steht im Süden/ Südosten die Doppelhausbebauung entlang der Bahnstraße, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit überwiegenden Satteldächern gegenüber.

Der geplante Baukörper reagiert in seiner Höhenentwicklung auf die Umgebung in dem überwiegend gewerblichen Bereich und ist im Hinblick auf die zulässige Geschossigkeit in dem Mischgebiet an die Festsetzungen zu Vollgeschossen dem Bebauungsplan angepasst. Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigen eine Entwicklung von zwei Vollgeschossen mit einem darüber liegenden zurückgestaffelten Nicht-Vollgeschoss. Zur südlichen Nachbargrenze erfolgt dazu eine gestaffelte Höhenfestsetzung, um den nachbarlichen Belangen Rechnung zu tragen und die Höhenentwicklung auf das zur Umsetzung erforderliche und verträgliche Maß zu begrenzen. Die Festsetzungen ermöglichen eine relative Gebäudehöhe im Bereich der Wendeanlage von bis zu rund 12,0 m und in Richtung der Gärten der Nachbarschaft im Süden von bis zu rund 8,7 m (Brüstungshöhe). Damit handelt es sich um eine für vergleichbare Mischgebiete übliche Höhenfestsetzung, die üblicherweise auch in Allgemeinen Wohngebieten zum Tragen kommt.

Für das Plangebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Beide Maßgaben werden im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan leicht angehoben, liegen aber weiterhin unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaßen für Mischgebiete. Diese geringfügige Erhöhung der GRZ und GFZ dient der sachgerechten Nachverdichtung dieses innerstädtischen Bereichs in unbeträchtlicher Größenordnung und trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung.

Überschreitungen von Abstandsflächen durch den geplanten Neubau sind nicht zu befürchten und wären auch gar nicht zulässig. Im Bebauungsplan wurde festgestellt, dass der geplante Neubau unter Berücksichtigung der Abstandsflächen grundsätzlich realisierbar ist. Um den Wünschen der privaten Lebensgestaltung der direkt angrenzenden Nachbarn in dem vorliegenden Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeit Rechnung zu tragen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen mit nachbarschützendem Charakter (Höhenbegrenzung, Rücksprung des obersten Geschosses, Beibehaltung der Hecke).

Der geplante Neubau liegt nördlich der Doppelhausbebauung, so dass sich keine verschattenden Wirkungen ergeben könnten.

Mit dem geplanten Neubau geht eine Verschmälerung der heutigen Grundstückseingrünung einher. Die zur randlichen Eingrünung des Grundstücks und Gewährleistung eines Sichtschutzes zur südlich angrenzenden Wohnnutzung, gemäß den Pflanzfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 607/8, entlang der südlichen Grundstücksgrenze angepflanzten Bäume und Sträucher sind weiterhin dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Somit ist in der Erdschossebene kein Einblick in benachbarte Gärten oder Terrassen möglich.

Das Dachgeschoss wurde im Sinne der nachbarrechtlichen Belange um 3 m zurückgesetzt, sodass hier keine unmittelbar freie Sichtbeziehung hergestellt werden kann.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich des Erhalts bzw. Wiederherstellung der Hecke und einem abgerückten obersten Geschoss wird den Belangen der südlich benachbarten Wohnbebauung hinreichend Rechnung getragen.

Das Grundstück der Zahnarztpraxis ist mit Anschlüssen an die Alte Heerstraße und die Hauptstraße an zwei öffentliche Straßen angebunden, sodass die betrieblichen Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden können. Aufgrund der bisherigen Nutzung liegen bereits im Bestand entsprechende Verkehrsbewegungen vor, die nur geringfügig durch Patienten und ggf. neue Mitarbeiter ergänzt werden. Zu der Zahnarztpraxis gehört eine Stellplatzanlage.

ge, die sich auf dem Grundstück befindet. Diese wird im Zuge der Umgestaltung um 2 Stellplätze erweitert. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Neubau ist der Nachweis zu führen, dass ausreichende Stellplätze auf dem Grundstück selbst zur Verfügung stehen. Wesentliche planungsbedingte Störungen auf den umliegenden Grundstücken und den umgebenden Straßen sind durch den Neubau nicht zu erwarten.

Der geplante Baukörper führt aus Sicht der Stadt Sankt Augustin nicht zu unzumutbaren städtebaulichen Verhältnissen für die Bewohner der Bestandsgrundstücke, sondern kann sich nach den Maßgaben der Festsetzungen im neuen Bebauungsplan angemessen einfügen, so dass eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist.

Bezüglich der erbetenen Fristverlängerung ist festzustellen, dass bis dato kein weiteres Schreiben eingegangen ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

6. Schreiben von Bürger 6 vom 21.08.2019

„Ich widerspreche fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan gem. Sitzung vom 15.05.2019. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:

Ich fordere Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Widerspruch gegen den Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen. Da seitens des Einwenders keine nähere Erläuterung zu seiner Betroffenheit erfolgt, kann nicht weiter auf die Stellungnahme eingegangen werden.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Satzungsbeschluss

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 607/8 „An der Alten Heerstraße“ für den Bereich der Gemarkung Niederpleis, Flur 6, Teile der Verkehrsfläche der Wendeanlage Alte Heerstraße sowie die südlich daran anschließenden Flurstücke 3588, 3589, 3590 und 4913 teilweise aufgrund des § 10 BauGB sowie der §§ 7 und 41 der GO NW in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung sowie die Begründung hierzu zu beschließen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

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.

- ☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlagen:

- Stellungnahme TÖB (Anlage 1)
- Bedenken Bürger (Anlage 2)
- Geltungsbereichsplan (Anlage 3)
- Bebauungsplan (Anlage 4)
- Begründung (Anlage 5)