

Sitzungsvorlage

Datum: 24. Oktober 2001
Drucksache Nr.: **01/440**
öffentlich

Beratungsfolge: Planungs- und	Sitzungstermin: 23.10.01
Verkehrsausschuss	
Rat	06.11.01

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 109 „An der Kaisermaar“ - 1. Änderung;
Bericht der Verwaltung zum Sachstand, Erweiterung des Geltungsbereichs

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuß empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluß zu fassen:

„Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die am 21.03.2001 aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Auf der Kaisermaar“ zu erweitern. Der Erweiterungsbereich befindet sich in Sankt Augustin, Gemarkung Hangelar, Flur 3 südlich und westlich der Waldstraße, im Bereich der Medienzentrale der Bundeswehr. Der Geltungsbereich ist im Geltungsbereichsplan vom 11.10.2001 dargestellt. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.“

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 109 „An der Kaisermaar“, der seit März 1975 rechtskräftig ist, hat für die Errichtung der Medienzentrale der Bundeswehr eine Fläche für Gemeinbedarf an der Alte Heerstraße ausgewiesen. Diese ausgewiesene Fläche berücksichtigt auch eine

damals noch beabsichtigte Erweiterung der Medienzentrale entlang der Waldstraße nach Westen. Südlich und westlich der Waldstraße wurden umfangreiche Wohngebiete mit einer hohen Ausnutzung der Flächen festgesetzt. Eine Bebauung bis zu IX Geschosse wurde vorgesehen, es sollten hier Wohnungen für Bundesbedienstete gebaut werden. Die Flächen - ehemalige HASTAG-Gelände - wurden bereits 1972 von der Frankfurter Siedlungsgesellschaft (FSG) als Bauland erworben. Aus verschiedenen Gründen wurde weder die Wohnbebauung noch die o. g. Erweiterung der Medienzentrale noch nicht realisiert. Nach Auskunft des Bundesministeriums für Verteidigung - Schreiben vom 29.05.2001 - wird die Erweiterungsfläche auch künftig nicht mehr beansprucht.

Im Rahmen der am 21.3.2001 beschlossenen 1. Änderung sollte lediglich eine neue Nutzung für diese nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche gefunden und festgesetzt werden. Die Vorprüfung hat jedoch ergeben, daß man diesen kleinen Teilbereich nicht losgelöst von den planungsrechtlichen Festsetzungen des übrigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 109 als sog. „Briefmarkenplanung“ abändern kann. Die Festsetzungen beinhalten überkommene städtebauliche Leitvorstellungen der 70er Jahre mit bis zu IX-geschossiger Wohnbebauung. Heute stellt sich die Situation als eine ungeordnete Groß-Gemengelage aus Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf mit hoher ökologischer Wertigkeit dar.

Im Bereich der festgesetzten Wohngebiete befindet sich die Altablagerung Nr. 5209/69, ehemaliges Ziegeleigelände - Alt-Standort HASTAG - das sich unmittelbar an die ehemalige Deponie - Altablagerung 5209/17 - anschließt. Der Rhein-Sieg-Kreis hat hier Grundwassermeßstellen errichtet, um die Verschleppung des Sickerwassers in das Grundwasser quantitativ und qualitativ nachzuweisen. Das Meßprogramm läuft noch. Eine Sanierung wurde bereits im März 1993 seitens der Stadt der jetzigen Eigentümerin - der FSG - in Aussicht gestellt.

Die Gesamtproblematik wurde bereits bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin berücksichtigt und in dem künftigen Flächennutzungsplan wurden die Wohnbauflächen bereits reduziert dargestellt. Das ganze Gebiet, besonders südlich der Waldstraße, hat sich im Laufe der Jahre zum ökologisch wertvollem Biotopverbund entwickelt. Der stadtoökologische Fachbeitrag hat den als besonders schutzwürdig eingestuft. Die Reduzierung der Wohnbauflächen wurde mit der ökologischen Situation (vorhandene LÖBF-Biotop Nr. 24), klimatischen Situation (Frischlufthahn mit hoher Wirkung), Altlastproblematik sowie Erhalt des ortstrennenden Grünzuges aus stadtgestalterischen Gründen, zusätzlich begründet.

Auf den städtischen sowie den dazu gepachteten Grundstücken der Familie Becker im bisherigen Geltungsbereich der 1. Änderung wohnt z. Z. mit der Zustimmung der Stadt die Sinti-Familie Petalo. Der Fachbereich 1, der zu dieser Problematik beteiligt wurde, vertritt die Auffassung, daß das Problem der weiteren Unterbringung der Familie Petalo vor der Realisierung des B-Planes gelöst werden muß bzw. Aussagen in planungsrechtlicher Hinsicht erforderlich sind. Außerdem sind auch hier ökologische Belange zu berücksichtigen. Zusätzlich wird die Nutzung dieses Bereiches durch eine vorhandene Hochspannungsleitung eingeschränkt. Zwischenzeitlich hat ein Gespräch mit der Firma Rodust stattgefunden. Eine Erweiterung der Firma in diesem Bereich ist gemäß Absprache mit der Firmenleitung am 04.10.2001 zwar nicht vorgesehen, ggf. ist man aber am Kauf der gesamten Grundstücksflächen für andere Nutzungsmöglichkeiten interessiert.

Im August wurde die Stadtverwaltung von der Eigentümerin der Wohnbauflächen der FSG, die die entsprechenden Grundstücke zum Verkauf ausschreiben möchte, angeschrieben - siehe Anlage -. Da der gewünschte Grundstückspreis nur dann erzielt werden kann, wenn die Ausnutzung entsprechend hoch ist, betonte die FSG ihr Interesse an dem Bestehen des B-Planes Nr. 109. Wegen der oben erwähnten vorgeschlagenen Reduzierung der Bauflächen hat der Rechtsdienst auf die Anfrage von FB 6/10 bereits im

Vorfeld die Frage einer eventuellen Entschädigung geprüft. Demnach entsteht für die Stadt keine Schadenersatzverpflichtung aus baurechtlicher Sicht. Ob sich Ansprüche gegenüber der Stadt aus privatrechtlicher Sicht ergeben können, muß anhand der Verträge FSG/Stadt noch geprüft werden.

Die dargestellten Sachverhalte sowie städtebauliche Probleme - Wechselwirkung Wohnen/Gewerbe, Erschließung, überholte städtebauliche Leitvorstellung - erfordert eine Neuordnung des entsprechenden Bereichs. Die Verwaltung schlägt vor, die Erweiterung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „An der Kaisermaar“ zu beschließen, den gesamten Bereich städtebaulich zu untersuchen und ein Planungskonzept zu erarbeiten, vorher aber ist die Frage der privatrechtlichen Belange zu klären.

In Vertretung

Rainer Gleß
Techn. Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat finanzielle Auswirkungen
 hat keine finanziellen Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf DM.

- 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 DM, insgesamt sind DM bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr DM.