

Sitzungsvorlage

Datum: 02.04.2008

Drucksache Nr.: **08/0124**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	06.05.2008	öffentlich / Vorberatung
Rat	11.06.2008	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 810 'Hofstelle Höldersteg' in der Gemarkung Birlinghoven, Flur 10, zwischen der Gewerbegebietszufahrt 'Zur Kleinbahn', dem 'Höldersteg' und der Einfamilienhausbebauung 'Am Steinmorgen'; Aufstellungsbeschluss sowie Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag:

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

„Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für das Gebiet der Gemarkung Birlinghoven, Flur 10, zwischen der Gewerbegebietszufahrt „Zur Kleinbahn“, dem „Höldersteg“ und der Einfamilienhausbebauung „Am Steinmorgen“ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 810 „Hofstelle Höldersteg“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 4 BauGB.“

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 03.04.2008 zu entnehmen. Der Vorentwurf ist Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Das oben genannte Plangebiet befindet sich zwischen dem heute durch die vorhandene Wohnbebauung ablesbaren Ortsrand und der Gewerbegebietszufahrt „Zur Kleinbahn“. Hier wurde im Anschluss an die vorhandene Hofstelle bereits in den 90er Jahren ein Mehrfamilienhaus errichtet. Nun besteht Seitens des Eigentümers der Wunsch, die verbleibenden Flächen bis zum Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 809 „An der Kleinbahn“ (geplanter Lebensmittelmarkt) einer Wohnbebauung zuzuführen. Dafür soll auch die freistehende ehemals landwirtschaftlich genutzte Halle weichen.

Prinzipiell hat die im Vorfeld betriebene und nunmehr rechtswirksame 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin durch die Darstellung einer Wohnbaufläche bereits die entscheidenden Voraussetzungen für die Umsetzung der aufgezeigten Planungsabsichten geschaffen. Allerdings wäre dafür eine private Erschließung über den „Höldersteg“ erforderlich gewesen. Da diese verhältnismäßig leicht zu realisierende Variante seitens des Eigentümers nicht weiter verfolgt wurde, hat die Verwaltung mehrere Gespräche mit der Bezirksregierung im Hinblick auf eine Anbindung über die mit öffentlichen Mitteln geförderte Gewerbegebietszufahrt geführt. Dabei wurde seitens des Fördermittelgebers einer Anbindung unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Erschließung über eine öffentlich gewidmete Anliegerstraße an die Straße „Zur Kleinbahn“ herangeführt wird.

Die nun seitens des Eigentümers mit Unterstützung der Firma Hauspartner GmbH vorgelegte Planung berücksichtigt diese Vorgaben und ist von der Bezirksregierung als förderungsschädlich eingestuft worden. Hierzu muss jedoch neben der dargestellten Erschließung sichergestellt werden, dass der heute vorhandene Flachbordstein entlang der Gewerbegebietszufahrt auf der gesamten Länge durch Hochbordsteine ersetzt wird. Das heißt, dass die vorhandenen bzw. geplanten Fußwege nördlich der geplanten Bebauung nur der fußläufigen Erschließung dienen dürfen. Außerdem muss sowohl das vorhandene Mehrfamilienhaus als auch das dort zusätzlich geplante Einfamilienhaus in Zukunft direkt an den „Höldersteg“ angeschlossen werden. Das beschriebene Konzept erfordert insbesondere auf Grund der öffentlichen Anliegerstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Aus städtebaulicher Sicht stellt der nunmehr seitens des Eigentümers vorgelegte, überarbeitete Entwurf einen tragbaren Kompromiss dar. Mit insgesamt neun zusätzlichen Wohneinheiten wurden zwar die ursprünglich zugestandenen sechs Neubauten deutlich überschritten. Allerdings führt der Verzicht auf Hausgruppen zu einer gestalterischen „Auflockerung“ der zukünftigen Ortsrandbebauung.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird aufgrund der verhältnismäßig starken Nachverdichtung im direkten Ortsrandbereich nicht im Sinne eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) durchgeführt, sondern in zweistufiger Form erfolgen. Diese Vorgehensweise bietet vor allem Vorteile im Bereich der Öffentlichkeitsbeteiligung, lässt aber auch einen anderen Umgang mit dem Eingriff in den Naturraum und dessen Ausgleich erwarten. Der Eigentümer bzw. die mit der Projektentwicklung beauftragte Firma Hauspartner werden dabei sowohl die externe Bearbeitung des gesamten Verfahrens, als auch die Durchführung und Finanzierung der Erschließung übernehmen. Die rechtliche Fixierung dessen erfolgt mittels eines städtebaulichen Vertrages.

Stadtentwicklungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 810 „Hofstelle Höldersteg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung bzw. Ortsrandarrondierung mit Wohnbebauung grundsätzlich geschaffen. Es handelt sich hierbei um eine übergeordnete Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes, womit der Flächenverbrauch für Neubaugebiete reduziert und die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt werden soll. So ist im vorliegenden Fall die äußere Erschließung des Plangebiets bereits vorhanden.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

<Name des Unterzeichnenden>

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanzielle Auswirkungen
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf €.

- ☐ Sie stehen im ☐ Verw. Haushalt ☐ Verm. 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 € , insgesamt sind €
bereitstellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr €.