STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FB 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 08.02.2010
Drucksache Nr.: **10/0054**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	09.03.2010	öffentlich / Vorberatung
Rat	28.04.2010	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 421 'Marktstraße' für den Bereich der Gemarkung Obermenden, Flur 6 westlich der Marktstraße und der Straße 'Auf dem Acker', nördlich des Sportplatzes und östlich der Mittelstraße;
Aufstellungsbeschluss und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

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 den Bereich der Gemarkung Obermenden, Flur 6 westlich der Marktstraße und der Straße „Auf dem Acker“, nördlich des Sportplatzes und östlich der Mittelstraße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 421 „Marktstraße“ gemäß § 2 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.“

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Der Betreiber und Eigentümer der in dem Ortsteil Menden, Marktstraße gelegenen Gärtnerei ist mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, Teile seiner Grundstücksflächen einer Bebauung zuzuführen und zu diesem Zweck ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Da sich das Areal im Ortszentrum von Menden befindet bedarf es einer umfassenden städtebaulichen Planung in der auch die angrenzenden Flächen einbezogen werden, um so die Entwicklungspotentiale dieses Gebietes zu untersuchen und darzustellen.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung hat der Eigentümer der Gärtnerei den Architekten und Stadtplaner Herrn Hennes mit der Erstellung eines Städtebaulichen Konzeptes für das Areal nördlich des Schulsportplatzes zwischen der Straße „Auf dem Acker“, der Marktstraße und der Mittelstraße beauftragt. Die Lage des Plangebietes (ca. 4,5 ha groß) ist dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen.

Mit der Nachverdichtung im Ortszentrum von Menden soll dem Siedlungsdruck auf die Außenbereiche entgegengetreten und die vorhandene Infrastruktur genutzt werden.
Der Planer hat für das Plangebiet zwei Varianten entwickelt, die sich im Wesentlichen in der Bebauungsdichte im Bereich der Straße „Auf dem Acker“ unterscheiden. Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt in beiden Varianten über die Marktstraße und ergänzende Stichstraßen. Fußwege verknüpfen das vorhandene Wohngebiet um Boschstraße und Mittelstraße mit dem Plangebiet und der angrenzenden Burgstraße.
Der nördliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch tiefe Hausgärten, die im Rahmen der Nachverdichtung einer Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise zugeführt werden sollen.
Der südliche Teil des Plangebietes unterteilt sich in zwei Bereiche. Der westliche Teil soll in Anlehnung an die vorhandene Boschstraßenbebauung ebenfalls durch eine ein- bis zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung überplant werden.
Auf den östlich hiervon gelegenen Flächen zwischen Marktstraße und der Straße „Auf dem Acker“ soll entlang der Marktstraße Geschosswohnungsbau in dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss (in Anlehnung an die Firsthöhe des Gebäudes Marktstraße Nr.: 37 ca. 12,00 m) realisiert werden.
Geplant ist hier ein Mehrgenerationenprojekt mit 30 Wohnungen und Tiefgarage. Alle Wohnungen sollen barrierefrei erschlossen werden. Dies bedingt eine zusammenhängende Bauweise. Energetische sind höchste Standards angestrebt. Das Projekt wird von dem Verein Gemeinsam Leben – Wohnen mit Jung und Alt e.V. betreut.
Seitens des Vereins ist die Gründung einer Genossenschaft beabsichtigt, welche die Projektträgerschaft über das Mehrgenerationenhaus übernehmen wird. Derzeit steht der Verein zwecks Erwerb der erforderlichen Flächen im engen Kontakt mit dem Grundstückseigentümer.
Südlich des Mehrgenerationenprojektes ist aufgelockerter zweigeschossiger Geschosswohnungsbau sowie freistehende Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Der Eigentümer der Gärtnerei will derzeit nur einen Teilbereich seiner Grundstücksflächen einer Wohnbebauung zuführen und mit dem Erlös aus dem Grundstücksverkauf den bestehenden Gärtnereibetrieb auch unter energetischen Gesichtspunkten sanieren. Es ist also beabsichtigt, den Gärtnereibetrieb mittel bis langfristig weiterzubetreiben.
Der vorliegende Entwurf und die Variante gehen auf diese Wünsche des Gärtnereibetreibers ein. Das gesamte Plangebiet kann unter Berücksichtigung des v. g. Aspektes in 3 Teilbereiche (A, B, C) gegliedert werden. Auf Grundlage der Städtebaulichen Konzepte kann für die Teilbereiche A und C (siehe Lageplan) unabhängig vom Teilbereich B (Gärtnerei) das Planverfahren nach Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens weitergeführt werden.

Vor Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens soll durch ein Schallgutachten die Verträglichkeit zwischen Wohnnutzung, der Gärtnerei und der südlich ans Plangebiet angrenzenden Sportanlage geprüft und ggf. durch entsprechende festzusetzende Maßnahmen gesichert werden. Des Weitern wird durch einen noch zu erstellenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag der zu erwartende Eingriff bewertet und Ausgleichsmaßnahmen sowohl innerhalb wie auch außerhalb des Plangebietes vorgegeben.
Die vorgestellte Planung deckt sich mit den Zielvorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sankt Augustin und entspricht somit auch der Darstellung des Flächenutzungsplanes der Stadt.

Auf Grund der vorgenannten Erläuterungen schlägt die Verwaltung vor, einen Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das gesamte Plangebiet zu fassen und das frühzeitige Beteiligungsverfahren mit den vorliegenden Städtebaulichen Konzepten durchzuführen.

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.