STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 08.02.2010

Drucksache Nr.: **10/0055**

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 228 "Beueler Straße" für den Bereich in Sankt Augustin Hangelar zwischen der Stadtbahnlinie 66, der Händelstraße und der Beueler Straße

1. Aufstellungsbeschluss

2. Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Beschlussvorschlag:

1. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für den Bereich in der Gemarkung Hangelar, Flur 13, zwischen der Stadtbahnlinie 66, der Händelstraße und der Beueler Straße den Bebauungsplan Nr. 228 „Beueler Straße“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 04.01.2010 zu entnehmen.

2. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss beschließt mit dem vorliegenden Vorwurf des Bebauungsplans Nr. 228 "Beueler Straße" die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 (BauGB) einzuleiten und folgende Planungsziele darzulegen. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für mehrere freistehende Einfamilienhäuser einschließlich der erforderlichen Verkehrserschließung.

Problembeschreibung/Begründung:

Der vorliegende Planbereich, unmittelbar am Haltepunkt „Hangelar West“ der Stadtbahnlinie 66 gelegen, war im alten Flächennutzungsplan entsprechend der regionalplanerischen Darstellung als allgemeiner Freiraum, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung stand bisher der, schon seit geraumer Zeit angestrebten Nutzung als Wohnbauland entgegen. Mit der, von der Regionalplanung sanktionierten Darstellung als Wohnbaufläche im, seit Mai vorigen Jahres gültigen Flächennutzungsplan wird dies nun möglich.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit 10 freistehenden Einfamilienhäusern vor, deren Grundrisse auch aus energetischen Gründen konsequent nach Süden ausgerichtet sind. Die Erschließung erfolgt über eine 5,50 m breite Anliegerstraße, die an die Händelstraße anbindet. Hierfür muss die Beueler Straße auf eine Länge von ca. 40,00 m einschl. des darunter befindlichen Kanals verlegt werden. Die Kosten hierfür sowie für die gesamte Erschließung übernimmt der Investor bzw. der Grundstückseigentümer. Die Einzelheiten werden in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

Zu den übrigen Punkten, die eine Bebauung des Areals bisher kritisch erscheinen ließen, wurden bereits im Vorentwurfsstadium gutachterliche Stellungnahmen eingeholt. Im Einzelnen sind das eine artenschutzrechtliche Konfliktprognose, eine Überprüfung der vermuteten Methanausgasungen der benachbarten altlastverdächtigen Fläche (Kiesgrube Heres) sowie eine schalltechnische Untersuchung der Lärmimmissionen durch die Stadtbahn. Die Gutachten bestätigen, dass diese Punkte der Bebauung des Areals grundsätzlich nicht entgegenstehen. Darüber hinaus liegen bereits der Umweltbericht im Entwurf sowie ein hydrologisches Gutachten zur Versickerung des Regenwassers vor. Die Verwaltung schlägt daher vor, mit dem städtebaulichen Entwurf (Stand 03.02.10) sowie den übrigen zur Verfügung stehenden Unterlagen die frühzeitige Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 (Öffentlichkeit) und 4 Abs. 1 (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) BauGB 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.