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

Sitzungsvorlage

Datum: 22.07.2010
Drucksache Nr.: **10/0244**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Behandlung**
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	14.09.2010	öffentlich / Vorberatung
Rat	06.10.2010	öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Bebauungsplan Nr. 308 'Im Winkel' in der Gemarkung Meindorf, Flur 1, zwischen der Bahnhofstraße, der Autobahn A 59 und der bereits bebauten Flächen der Adelheidisstraße sowie der Straße 'Im Winkel';
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 Meindorf, Flur 1, zwischen der Bahnhofstraße, der Autobahn A 59 und der bereits bebauten Flächen der Adelheidisstraße sowie der Straße „Im Winkel“ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Im Winkel“ 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 06.07.2010 zu entnehmen.

Sachverhalt/Begründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Im Winkel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen werden. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die sich aus vielfältigen Gründen für eine Nachverdichtung/Arrondierung des Ortsteils Meindorf eignet. So befindet sich einerseits der öffentliche Personennahverkehr (Bahnhof Menden) in fußläufiger Erreichbarkeit. Andererseits befinden sich auch der zukünftige Kindergarten und Nahversor-

gungsstandort am Lichweg in fußläufiger Erreichbarkeit. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Bonn-Beuel (A 565) auch gut durch den motorisierten Verkehr zu erreichen.

Die äußere Anbindung des Plangebietes kann ausschließlich über die in der Bahnhofstraße verbliebene Baulücke, welche aus zwei unbebauten Flurstücken und einem teilweise bebauten Grundstück besteht, erfolgen. Hieraus ergibt sich ein akuter Handlungsbedarf, da für die Flächen auf der Grundlage von § 34 BauGB ein Baurecht besteht. Nach einer vollständigen Bebauung dieser würde keine Möglichkeit mehr bestehen, den südlich gelegenen Bereich zu erschließen. Eine solche Entwicklung soll über die Festsetzung einer entsprechenden Verkehrsfläche verhindert werden. Es ist beabsichtigt, die Planstraße über das in Teilen bereits baulich genutzte Flurstück 2094 zu führen. Die betreffende Teilfläche wird heute durch private Stellplätze des dort bestehenden Geschosswohnungsbaus genutzt und kann nach Absprache mit dem Eigentümer durch Ersatzflächen südlich des Baugrundstücks ersetzt werden. Diese Vorgehensweise ermöglicht die Bebauung der übrigen beiden Grundstücke mit einem Doppelhaus.

Ein weiterer Handlungsbedarf ergibt sich aus der geplanten Erweiterung der Autobahn A 59, welche das Plangebiet in östlicher Richtung tangiert. Der Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßen NRW) ist bei einer Verbreiterung der Trasse erst dann verpflichtet, auch dieses Gebiet in Lärmschutzplanung einzubeziehen, wenn die Stadt ein Bebauungsplanverfahren zur Realisierung eines Wohngebietes eingeleitet hat. Wenn das Baugebiet jedoch vor der BAB-Verbreiterung realisiert würde, wäre die Stadt bzw. ein möglicher Investor verpflichtet, dies auf eigene Kosten durchzuführen und ggf. Lärmschutzmaßnahmen bezogen auf den heutigen Zustand umzusetzen. Außerdem könnte das neue Wohnquartier bei einem Autobahnausbau Ersatzflächen für den Rückbau von bestehenden Wohngebäuden in direkter Nähe bieten.

Seitens der Verwaltung wurden zwei alternative Bebauungskonzepte entwickelt. In beiden Fällen würden 36 Wohneinheiten entstehen. Die Variante „1“ beinhaltet ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, während die Variante „2“ auch einzelne Hausgruppen ermöglichen würde. Der wesentliche Unterschied besteht in der Erschließung sowie der Ausrichtung der Wohngebäude. So ist der erste Entwurf durch eine eher klassische Siedlungsstruktur geprägt. Die Anordnung der Gebäude entfaltet eine räumliche Wirkung und erhält durch den zentralen Platz (Wendeanlage) einen Mittelpunkt. Im Gegensatz dazu weist die Variante „2“ eine aufgelockerte, zeilenartige Struktur auf. Der Vorteil dieser Anordnung liegt in der Südausrichtung der Grundstücke und der damit verbundenen Möglichkeit der aktiven und passiven Nutzung von Sonnenenergie.

<u>Stadtentwicklungskonzept</u>
Die Entwicklung des Wohngebietes entspricht der dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) zugrunde liegenden Intention der Nachverdichtung von mindergenutzten Teilflächen, welche bereits über eine äußere Erschließung verfügen. Gleichzeitig wird der im STEK verankerten Zielsetzung der Ortsrandarrondierung Rechnung getragen.

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.