

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

## Sitzungsvorlage

Datum: 07.01.2015

Drucksache Nr.: **15/0008**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	04.02.2015	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 425 „Marienstraße,, in der Gemarkung Obermenden, Flur 1 und 5, östlich der Marienstraße, südlich der Siegburger Straße sowie westlich des Bebauungsplangebietes Nr. 424;**

**Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB**

### Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Sankt Augustin fasst folgende Beschlüsse:

1. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zur Kenntnis.
2. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss stimmt den in der Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan zu.
3. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss beauftragt die Verwaltung, die weiteren Verfahrensschritte vorzubereiten (Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB) und die entsprechenden Fachgutachten ergänzen zu lassen.

## **Sachverhalt / Begründung:**

Auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes (Stand August 2013) und gemäß des Ratsbeschlusses vom 16.10.2013 wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, die Flächen östlich der Marienstraße und südlich der Siegburger Straße über eine Verlängerung der bestehenden Marienstraße zu erschließen. Aufgrund der Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft bzw. im Anschluss an den begrünten Siedlungsrand (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 424) ist eine lockere Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung mit jeweils einer zulässigen Wohneinheit und einer Grundflächenzahl von 0,3 in einer ein- bis maximal zweigeschossigen Bauweise städtebaulich vertretbar. Neben öffentlichen Stellplätzen ist außerdem eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorgesehen.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind 19 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Es werden keine ausschlaggebenden Bedenken vorgebracht, die der Planung widersprechen.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind 24 Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Davon wird lediglich in zwei Schreiben dem Planungsziel zugestimmt. In den übrigen Schreiben werden Bedenken gegen die Planung erhoben. Die Stellungnahmen umfassen folgende Themenbereiche:

- Grundstücksaufteilung
- Attraktivität/Grundstückswert
- Erschließung
- Parken
- Kanal/Versickerung
- Lärm
- Artenschutz
- Information/Kommunikation

Eine detaillierte Wiedergabe der Schreiben befindet sich in der Anlage 1 und 2 zur Sitzungsvorlage.

Damit wendet sich eine große Zahl der heutigen Anwohner der Marienstraße gegen das Vorhaben. Zugleich besteht keine Bereitschaft, auf Teile des eigenen Grundstücks zugunsten der Planung zu verzichten. Daher hat die Verwaltung Alternativen in Bezug auf die Erschließung und die Grundstücksaufteilung geprüft. Eine Alternative, in der nur die Befürworter der Planung Baurecht bekommen und die übrigen Grundstücke unberührt bleiben, ist städtebaulich nicht darstellbar. Aus diesem Grund wird am bestehenden städtebaulichen Entwurf festgehalten.

Mit Fertigstellung des Grünen C ist der Ortsrand zwischen Marienstraße und Siegburger Straße deutlich wahrnehmbar gestaltet worden. Im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung entlang der Marienstraße, ist auf diese Weise eine „Zwischenfläche“ entstanden, die im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Um in diesem Bereich die weitere Entwicklung von ungeordneter Hinterlandbebauung zu verhindern, sollte eine bauplanungsrechtlich eindeutige Situation geschaffen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit die Richtung der baulichen Entwicklung be-

stimmt, gleichzeitig besteht keine Pflicht diese auch zeitnah umzusetzen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Bebauungsplan-Verfahren fortzuführen. Es ist vorgesehen, den Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss vor Offenlage des Bebauungsplans erneut zu beteiligen.

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.

### Anlagen:

Anlage 0: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 1: Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der frühzeitigen Beteiligung

Anlage 2: Eingegangene Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie der Privatpersonen

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Vorprüfung und orientierendes hydrogeologisches Gutachten