

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 24.02.2015

Drucksache Nr.: **15/0069**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	17.03.2015	öffentlich / Vorberatung
Rat	17.06.2015	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 421 - Teilbereiche B und C 'Marktstraße', Erlass einer Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, für das Gebiet in der Gemarkung Obermenden, Flur 6 westlich der Marktstraße und der Straße „Auf dem Acker“, nördlich des Sportplatzes und östlich der Mittelstraße auf der Grundlage der §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) eine Veränderungssperre zu erlassen. Der Bereich ist identisch mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 421 – Teilbereiche B und C „Marktstraße“.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom Februar 2015 (Anlage 1) zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung:

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat am 28.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße“ beschlossen und folgende Planungsziele dargelegt:

- Nachverdichtung im Ortszentrum, um dem Siedlungsdruck auf die Außenbereiche entgegenzutreten und die vorhandene Infrastruktur zu stärken,
- Einbeziehung der Flächen der Gärtnerei sowie der angrenzenden Grundstücke, um das Entwicklungspotential des Gebietes auszuschöpfen,
- Realisierung von Einzel- bzw. Doppelhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau gemäß den städtebaulichen Entwürfen,
- Gliederung des Geltungsbereiches in drei Teilbereiche (A, B und C), um eine stufenweise Entwicklung zu ermöglichen (Berücksichtigung der Belange des Gärtnereibetreibers bei der Ausweisung bzw. Überplanung der Flächen).

Auf Grundlage dieser Planungsziele besteht für einen Teilbereich dieser Fläche bereits seit dem 14.12.2011 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 421 A „Marktstraße“. Aus den oben beschriebenen Planungszielen erklärt sich außerdem, weshalb für die Teilbereiche B und C bisher noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aufgestellt wurde.

In Bezug auf die verkehrliche Erschließung besteht gemäß den städtebaulichen Entwürfen von 2010 die Absicht, das Plangebiet ausschließlich über die Marktstraße an das klassifizierte Straßensystem anzubinden. Eine Verknüpfung zu den angrenzenden Wohngebieten bzw. an die Mittelstraße wird nur für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen. Darüber hinaus wird die Marktstraße als geeignet eingestuft, den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen und über die weiteren Anbindungen schadlos abzuwickeln.

Die seit Anfang 2014 laufenden Untersuchungen der Stadtteilentwicklungsplanung zur Revitalisierung des Ortskerns von Sankt Augustin-Menden beziehen sich räumlich auch auf den o.g. Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund ist die Entwicklung der Teilbereiche B und C auch inhaltlich bei der Konzepterstellung behandelt worden. Im Rahmen der Überlegungen, wie die Burgstraße verkehrlich entlastet werden kann, ist der Bau

einer Verbindungsstraße zwischen Marktstraße und Mittelstraße diskutiert worden. Im Bericht zur Stadtteilentwicklungsplanung wird allerdings empfohlen, von einer Verbindungsstraße abzusehen. Stattdessen wird angeregt, eine künftige Wohngebieterschließung an die Mittelstraße anzubinden.

Es wird deutlich, dass die Planungen von 2010 und die aktuellen Planungen von grundsätzlich unterschiedlichen Erschließungsvarianten ausgehen. Im Zuge der Entwicklung des Innenbereiches sind also die Erschließungsvarianten neu zu beraten und zu diskutieren. Bis zu einer Entscheidung sollten daher im betreffenden Geltungsbereich keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die mögliche Erschließungsvarianten ausschließen. Der Stadtverwaltung liegt eine Anfrage zu einem Bauvorhaben im betreffenden Geltungsbereich vor, die zeitnah in einen Bauantrag münden wird.

Um sicherzustellen, dass eine Entscheidung über die verkehrliche Erschließung im Zentrum von Menden nicht durch zwischenzeitlich stattfindende Bautätigkeit vorweggenommen wird, ist der Erlass der in der Anlage beigefügten Satzung über eine Veränderungssperre notwendig. Da die nächste Ratssitzung erst am 17.06.2015 stattfinden wird, sollte im Anschluss an die Beratung im UPV ein Eilbeschluss/eine Dringlichkeitsentscheidung herbeigeführt werden.

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 1: Geltungsbereichsplan

Anlage 2: Satzung