

# Sitzungsvorlage

Datum: 27.10.2015

Drucksache Nr.: **15/0316**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	02.12.2015	öffentlich / Entscheidung

---

## **Betreff**

**Bebauungsplan Nr. 425 'Marienstraße' – Beratung zum weiteren Planverfahren**

## **Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Ausführungen zum Planverfahren zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Planverfahren weiterzuführen. Auf Grundlage der bisherigen Diskussionen und der zuletzt stattgefundenen Bürgerinformationsveranstaltung wird die Verwaltung beauftragt, einen neuen Bebauungsplanentwurf als Vorbereitung zum nächsten Verfahrensschritt (Offenlage) zu erarbeiten.

## **Sachverhalt / Begründung:**

Nachdem in der letzten UPV-Sitzung am 08.09.2015 über die durchgeführte Bürgerinformationsveranstaltung zur weiteren Entwicklung der Marienstraße berichtet wurde, sind im Verlauf der anschließenden Diskussion Fragen zum Planverfahren und zur planungsrechtlichen Situation an der Marienstraße gestellt worden. Diese werden gemeinsam mit den Fragen, die sich im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung ergaben, beantwortet:

***Es bestehen Bedenken, dass das Kanalsystem in der Marienstraße nicht für eine Erweiterung der Bebauung ausgelegt ist, so dass ein kostspieliger Neubau auf die Anwohner zukommt.***

Laut dem zuständigen Fachbereich ist die Kanalkapazität in den entsprechenden Haltungen für die Aufnahme der Abwässer der zukünftigen neuen Bebauung ausreichend. Hinsichtlich der Aufnahme des Anteils an Regenwasser in den Kanal wird nur von einer Ableitung des gering verschmutzten Abwassers ausgegangen. Das unbelastete Regenwasser auf Privatflächen soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Der Kanal in der Marienstraße ist aus dem Jahr 1974. Eine Sanierung des Kanals im Bereich der Häuser 24 a – 28 ist derzeit nicht erforderlich. Im Bereich der Häuser 4 – 20 wurde der Kanal mittels Schlauchliner im Sommer diesen Jahres von innen saniert. Damit besteht voraussichtlich in den kommenden Jahrzehnten kein weiterer Sanierungsbedarf. Die Schächte wurden (bis auf die Schachtabdeckungen) soweit wie erforderlich ebenfalls saniert. Kosten für die Anwohner sind dadurch nicht entstanden.

Eine Betrachtung/Sanierung der Anschlussleitungen erfolgte nicht. Eine mögliche Sanierung dieser Hausanschlussleitungen ist derzeit nicht vorgesehen, sie ist auch vollkommen unabhängig von einer zusätzlichen Bebauung. Für die Erneuerung der Hausanschlussleitungen vom öffentlichen Kanal bis zur Grundstücksgrenze würden den Grundstückseigentümern keine Kosten entstehen, da diese Kosten durch die Abwassergebühren finanziert werden.

***Es bestehen Bedenken, dass die Marienstraße durch den zusätzlichen Anliegerverkehr beschädigt und die notwendige Sanierung zu einer finanziellen Belastung für die Anwohner wird.***

Generell handelt es sich bei der Marienstraße um eine für den öffentlichen Straßenverkehr zugelassene Wohnstraße. Die Marienstraße befindet sich allerdings in keinem guten baulichen Zustand. Die Marienstraße hat zum Dezember 2014 einen Restwert von 27.852 Euro gehabt und ist bis zum Jahr 2020 mit dem Restwert 0 bezeichnet. Der optisch schlechte bauliche Zustand entspricht dieser Beurteilung. Eine Sanierung bzw. Erneuerung der Marienstraße kann finanztechnisch ohne Wertverlust ab 2020 durchgeführt werden. Demnach könnte der beitragsauslösende Ausbau der Marienstraße auch völlig unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan notwendig werden.

Eine Einplanung im Haushalt ist bislang nicht erfolgt und wird aufgrund des knappen Gesamthaushaltes üblicherweise mit Kanalsanierungsmaßnahmen verbunden. Weitere Kanalsanierungsmaßnahmen sind jedoch derzeit nicht eingeplant (s.o.). Eine Entscheidung über eine Sanierung oder Neubau steht somit zurzeit noch nicht an. Die Marienstraße soll bis auf weiteres baulich unterhalten werden (nicht beitragsauslösend).

***Welche Kosten müssen durch die Schäden vom Bau des „Grünen C“ von den Anwohnern getragen werden?***

Der Baustellenverkehr zur Baumaßnahme Grüne Mitte wurde hauptsächlich über die Rathausallee und nicht über die Marienstraße abgewickelt. Teilweise erfolgte jedoch die Zufahrt der vollen Schotterfahrzeuge über die Rathausallee, die leer über die Marienstraße wieder abfuhr. Ebenso erfolgte die Anfahrt der Asphaltfahrzeuge teilweise über die Marienstraße. Die Marienstraße war zu diesem Zeitpunkt im Bereich des Anschlusses an den Asphaltweg der Grünen Mitte nur als Schotterdecke ausgebaut. Schäden in der Schotterdecke sowie Verschmutzungen wurden von der ausführenden Firma direkt behoben. Im Übergangsbereich der ehemaligen Schotterfläche in die asphaltierte Fläche war die Marienstraße bereits vor der Baumaßnahme in sehr schlechtem Zustand, der sich durch die Baumaßnahme auch nicht verschlechtert hat. Lediglich das erste Drittel der Marienstraße ist in einem akzeptablen Zustand, aktuelle Schäden sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Im Frühjahr diesen Jahres ist der hintere Bereich der Marienstraße durch die Stadt Sankt Augustin befestigt worden. Für die Anwohner der Marienstraße sind dadurch keine Kosten

entstanden. Somit sind auch durch den Bau des „Grünen C“ keine Schäden entstanden, die von den Anwohnern getragen werden müssen.

***Wie ist der planungsrechtliche Hintergrund? Warum soll ein Bebauungsplan erstellt werden?***

Im Bereich der Marienstraße besteht eine rechtskräftige Abrundungssatzung aus dem Jahr 1996. Diese definiert die Grenze des Innenbereiches und den Beginn des Außenbereiches. Der Geltungsbereich des seit 2013 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 424 „Ortsrand Siegburger Straße“ umfasst die Wege und Grünflächen des „Grünen C“ (s. Anlage 1). Der dazwischenliegende Bereich gilt planungsrechtlich als Außenbereich. Die Lage zwischen Wohnbebauung und der Ortsrandeingrünung durch die Flächen des „Grünen C“ erschwert jedoch eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Um als Hausgärten genutzt zu werden, ist die Fläche zu groß. Um der als Wohnbaufläche dargestellte Fläche (FNP) und deren Eigentümern eine Nutzungsperspektive zu geben, ist es sinnvoll, diese zeitnah in einem Bebauungsplan festzusetzen. Sollte es mangels landwirtschaftlicher Nutzung auf längere Sicht zu Baumaufwuchs oder einer Ansiedlung als erhaltenswert eingestufte Flora und Fauna kommen, wird eine planungsrechtliche Entwicklung der Fläche zunehmend schwieriger.

Gleichzeitig können die in der Bestandssituation unbebauten Grundstücke am Ende der bestehenden Marienstraße zum „Grünen C“ hin als Baulücken wahrgenommen werden. Unter Umständen müssten hier Genehmigungen nach § 34 BauGB erteilt werden. Des Weiteren ist in diesem Zuge zu berücksichtigen, ob einmal das nördliche Hinterland bebaut werden soll und daher eine Erschließungsmöglichkeit dafür vorzuhalten ist. Aus diesen Gründen ist die mögliche Entwicklung einer ungeordneten Hinterlandbebauung zu verhindern. Es ist zu empfehlen, mit einem Bebauungsplan eine bauplanungsrechtlich eindeutige Situation zu schaffen, die an die heutige Bestandssituation angepasst ist. Eine solche Nachverdichtung würde gleichzeitig den Zielen des in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplans NRW (Vorrang der Innenentwicklung, flächensparende Siedlungsentwicklung) entsprechen.

***Wie bewertet die Verwaltung die Stimmungslage bei den Anwohnern? Macht es Sinn mit einem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen?***

Zunächst war das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan von überwiegender Ablehnung durch die Anwohner geprägt. Im Laufe der im August durchgeführten Bürgerinformationsveranstaltung und in den anschließenden Einzelgesprächen hat sich jedoch abgezeichnet, dass vermehrt Anwohner der Marienstraße die Zukunftsfähigkeit des Projektes erkannt haben. Zudem wurde deutlich, dass sich viele negative Äußerungen auf Themenbereiche beziehen (z.B. Parksituation, Kanalzustand), die nur eine räumliche Nähe zum Plangebiet, jedoch keinen inhaltlichen Zusammenhang zum Planverfahren haben.

Mit der Fortführung des Planverfahrens besteht die Möglichkeit, jetzt einen Bebauungsplan aufzustellen und damit Baurecht zu schaffen. Da selbstverständlich kein Umsetzungszwang besteht, kann das Baurecht als Sicherheit für zukünftige Generationen „reserviert“ werden. Damit wird sich an der tatsächlichen Grundstücks- und Freiflächensituation auf unbestimmte Zeit nichts ändern. Erst wenn sich die jeweils betroffenen Eigentümer darüber einig sind, dass eine Entwicklung stattfinden soll, können Teile des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Der Verwaltung ist bekannt, dass von Seiten verschiedener Eigentümer Bau- bzw. Verkaufsinteressen bestehen. Die in der Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellten Varianten 2 b („Bebauungsplan mit Entwicklungsmöglichkeit“) und 3 („Der schmale Bebauungsplan“) wurden grundsätzlich als annehmbare Entwürfe bewertet. Allerdings bestehen bei beiden Varianten verschiedene Änderungswünsche. Aus Sicht der Verwaltung ist es möglich, auf Grundlage der Variante 3 (s. Anlage 2) einen überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zu erstellen, der die Änderungswünsche aufgreift. Diese umfassen folgende Aspekte:

- Verschiebung der Wendeanlage bzw. Prüfung, ob eine Verkleinerung der Wendeanlage möglich ist; sollte es möglich sein, dass das bisher davon betroffene Privatgrundstück dann unberührt bleiben kann, kann dieses in den Geltungsbereich integriert werden,
- Verschiebung der Erschließungsstraße im oberen Abschnitt in Richtung Westen, sodass für Fußgänger ein Anschluss an den Weg zur Siegburger Straße möglich ist,
- Einbeziehung der sich nördlich anschließenden Flurstücke westlich des Fußweges bis zur Geltungsbereichsgrenze der Abrundungssatzung,
- Einbeziehung der sich westlich anschließenden Flurstücke (500 und 609) als Vergrößerung der Hausgärten.

Die Verwaltung schlägt vor, das Bebauungsplanverfahren mit einem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf („Kompromiss-Variante“) weiterzuführen, welcher im Rahmen der Offenlage in einer Bürgerinformationsveranstaltung mit den betroffenen Anwohnern diskutiert werden kann.

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.