

Sitzungsvorlage

Datum: 27.10.2015

Drucksache Nr.: **15/0317**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	26.01.2016	öffentlich / Vorberatung
Rat	24.02.2016	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 417 'Klöckner-Mannstaedt-Straße' in der Gemarkung Obermenden, Flur 6, zwischen der Langemarckstraße, der Klöckner-Mannstaedt-Straße, der Siegstraße und der Fritz-Schröder-Straße, Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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 der Gemarkung Obermenden, Flur 6, zwischen der Langemarckstraße, der Klöckner-Mannstaedt-Straße, der Siegstraße und der Fritz-Schröder-Straße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 417 „Klöckner-Mannstaedt-Straße“ nach § 13 a BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan in Anlage 1 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG (GWG) ist mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke im Bereich des Stadtteiles Sankt Augustin-Menden zwischen der Langemarckstraße, der Klöckner-

Mannstaedt-Straße, der Siegstraße und der Fritz-Schröder-Straße als Wohnbaufläche zu entwickeln und Planrecht für die Blockinnenbereiche über die Bauleitplanung zu schaffen. Da die Blockinnenbereiche allseitig von bestehender Bebauung umgeben werden, ist die Aufstellung des Bebauungsplans zur Sicherung der Erschließung als Voraussetzung für eine Überbaubarkeit erforderlich und soll zur Lösung möglicher Planungskonflikte beitragen. Aus städtebaulichen Gründen ist die Nachverdichtung in dem besiedelten Bereich mit vorhandener Infrastruktur und aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet sinnvoll.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,3 ha und beinhaltet ausschließlich diejenigen Flächen, die einer Nachverdichtung zugeführt werden und die der Deckung des daraus entstehenden Stellplatzbedarfs sowie der Erschließung dienen sollen. Es befinden sich nicht alle Grundstücke im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft, ein Teil der überplanten Flächen sind im Besitz privater Einzeleigentümer.

Für die bestehende Wohnsiedlung entlang der Klöckner-Mannstaedt-Straße und der Langemarckstraße besteht derzeit kein zwingendes Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Klöckner-Mannstaedt-Siedlung als erhaltenswert einzustufen ist, worauf auch bereits im Entwurf des Denkmalpflegeplans hingewiesen wird. Daher besteht aus Sicht der Verwaltung die Notwendigkeit, das Erscheinungsbild der Klöckner-Mannstaedt-Siedlung im Charakter ihres ursprünglichen Zustandes vom Beginn der 1950er Jahre zu bewahren. Aus diesem Grund soll für den betroffenen Bereich eine Gestaltungssatzung erarbeitet werden (s. Sitzungsvorlage zu dieser UPV-Sitzung, Drucksache Nr. 15/0318).

Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet ist eine Nachverdichtung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. In dem vorliegenden städtebaulichen Konzept sowie im dazugehörigen Bebauungsplanentwurf (s. Anlagen 2 und 3) wird von einem Bauflächenpotenzial für 26 Einfamilienhäuser und drei Mehrfamilienhäuser mit 18 Wohnungen, d. h. für insgesamt 44 Wohneinheiten, ausgegangen.

Wie auch im Entwurf der Begründung beschrieben (s. Anlage 4), sind auf den Grundstücksflächen der Wohnungsbaugenossenschaft im westlichen Plangebietsteil insgesamt 12 Einfamilienhäuser als Doppelhäuser geplant, ein weiteres Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten könnte hier auf den Grundstücksflächen privater Einzeleigentümer errichtet werden. Der westliche Plangebietsteil umfasst eine Fläche von insgesamt rund 3.400 m².

Im städtebaulichen Vertrag (s. Anlage 5), der von Seiten der GWG bereits unterschrieben vorliegt, ist vereinbart, dass ein Teil der Einfamilienhäuser auf ihren Grundstücken nach den Richtlinien des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten sind.

Der Stellplatzbedarf aus dem westlichen Plangebietsteil soll vorzugsweise auf einer Fläche nördlich der Langemarckstraße gedeckt werden, so dass ein ruhiges, nahezu autofreies neues Baugebiet entstehen kann. Alternativ ist die Unterbringung privater Pkw auch auf dem jeweiligen Grundstück möglich. Jedoch würde sich die nutzbare Gartenfläche auf den durchschnittlich etwa 200 m² großen Grundstücken dadurch deutlich verringern.

Im östlichen Plangebietsteil sind auf den Grundstücksflächen der Wohnungsbaugenossenschaft (ca. 2.000 m²) drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 18 Wohnungen geplant, die

größtenteils barrierefrei gestaltet werden sollen. Für diese Bebauung sind im Süden des östlichen Plangebietsteils Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Innerhalb der Baugebietsfläche ist darüber hinaus ein Kinderspielplatz geplant, der nicht nur der Bewohnerschaft der Mehrfamilienhäuser dienen soll, sondern auch der aus umliegenden Bereichen.

Die geplante Mischung aus frei finanzierten Einfamilienhäusern, öffentlich gefördertem Wohnungsbau und barrierefreien Mietwohnungen soll sich nicht nur in das bauliche sondern auch in das soziale Umfeld einfügen. Gerade der Spielplatz kann dabei als Bindeglied dienen und zum Treffpunkt für die bereits ansässige Bevölkerung und die neu Hinzuziehenden werden.

Auf einer Fläche von insgesamt rund 3.400 m² schafft der Bebauungsplan im Ostteil außerdem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung der langgestreckten, bis zu 80 m tiefen Privatgrundstücke an der Siegstraße. Den Privateigentümern bietet sich dadurch die Möglichkeit zur Errichtung von bis zu 12 Einfamilienhäusern. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen je Doppelhaushälfte liegen hier zwischen etwa 250 m² und 300 m².

In dem städtebaulichen Konzept wurde generell eine Gebäudestellung gewählt, die sich weitgehend durch eine Nord-Süd-Orientierung auszeichnet. Dabei wird im Wesentlichen zwei zentralen Planungsabsichten Rechnung getragen:

- die Möglichkeit zu schaffen, in bzw. mit den Gebäuden passiv Solarenergie zu gewinnen und zu nutzen sowie
- die Möglichkeit zu schaffen, Gärten möglichst so zu orientieren und Grundrisse so zu gestalten, dass diese von der Lärmquelle Autobahn abgewandt sind.

Im Hinblick auf Lärm, Besonnung und Belüftung sowie Privatsphäre der Gärten erlaubt die städtebauliche Konzeption eine gleichmäßig gute Orientierung der Grundrisse bzw. Gebäude im Plangebiet.

Die Orientierung der Gebäude stellt dabei jedoch nur eine Option dar. Insbesondere für die privaten Einfamilienhäuser am östlichen Plangebietsrand ist es grundsätzlich auch denkbar, diese zur Planstraße Ost und deren Gärten in Richtung der Bestandsbebauung Siegstraße zu orientieren. Jedoch wären diese Grundstücke aufgrund von (freier) Verkehrslärmeinwirkung und Ost-Orientierung der Gartenflächen deutlich weniger attraktiv als die in dem städtebaulichen Konzept dargestellte Anordnung. Entlang der Planstraße Ost würde eine durchgehend straßenparallele Bebauung darüber hinaus geschlossen und nicht, wie beabsichtigt, aufgelockert wirken.

Gleichwohl lässt der Entwurf des Bebauungsplans verschiedene Baukörperstellungen zu, sodass individueller Gestaltungsfreiraum besteht.

Das äußere Erscheinungsbild, die Dichte und die Höhe der Neubebauung sollen sich, insbesondere unter Berücksichtigung der erhaltungswürdigen Klöckner-Mannstaedt-Siedlung, in das Umfeld einfügen. Zur Steuerung der baulichen Entwicklung werden daher im Bebauungsplan differenzierte zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen werden. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auch auf Maßnahmen zur Gestaltung und Begrünung von Freiflächen und Straßenräumen gelegt werden. Die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Maßzahlen und Festsetzungen sind Standardfestsetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet und daher zunächst nur als ein erster Vorschlag zu verstehen.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, d. h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung, aufgestellt. Aufgrund der Plangebietsfläche von rund 1,3 ha werden die Voraussetzungen von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Planungsfall erfüllt. Ferner wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Gleichwohl werden die Umweltbelange im Zuge der Bebauungsplanaufstellung betrachtet und in die Abwägung eingestellt.

Auswirkungen

Die Kosten des Planverfahrens sowie die Kosten der hierfür notwendigen Gutachten werden von der GWG Troisdorf übernommen. Die Einzelheiten hierzu sind ebenfalls im städtebaulichen Vertrag (s. Anlage 5) geklärt. Das Planverfahren wird im Auftrag der Wohnungsbaugenossenschaft vom Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH aus Köln durchgeführt.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 417 „Klößner-Mannstaedt-Straße“ zu fassen und mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf, dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der Begründung die Bürger- und Trägerbeteiligung 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.