

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 01.03.2016

Drucksache Nr.: **16/0076**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	13.09.2016	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 425 - Marienstraße - Abschließende Beratung zum weiteren Planverfahren

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Ausführungen zum bisherigen Planverfahren und zum neuen städtebaulichen Konzept zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Als Vorbereitung zum nächsten Verfahrensschritt (Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB) werden dementsprechend ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie die vollständige Ausarbeitung des Umweltberichtes von einem externen Fachplaner erstellt.

Sachverhalt / Begründung:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 425 „Marienstraße“ hat bereits die frühzeitige Beteiligung stattgefunden. Dabei wurde deutlich, dass es großen Widerstand gegen den ursprünglichen städtebaulichen Entwurf gab. Aus diesem Grund wurden von der Verwaltung Varianten zur städtebaulichen Entwicklung an der Marienstraße erstellt. Insgesamt haben damit fünf Varianten das Spektrum von einer Bestandsvariante bis hin zum ursprünglichen Entwurf abgebildet. Diese Varianten wurden mit der Politik und in einer Bürgerinformationsveranstaltung umfassend diskutiert. Das Ergebnis ist, dass keine der Varianten die Zustimmung der unterschiedlichen Interessengruppen erhalten hat. Es hat sich aber gezeigt, dass bestimmte Veränderungen zu einer neuen "Kompromiss"-Variante führen können, die dann eine breite Zustimmung finden könnte.

Gemäß dem UPV-Beschluss vom vergangenen Dezember wurde von der Verwaltung nun eine neue Variante entwickelt. Dieser Entwurf soll Diskussionsgrundlage für eine abschließende Entscheidung bezüglich der Weiterführung des Planverfahrens sein.

Städtebauliches Konzept

Die neu erstellte Kompromiss-Variante (s. Anlage zu dieser Sitzungsvorlage) umfasst die gesamte Fläche zwischen der bestehenden Abrundungssatzung und der Fläche des "Grünen C". Damit fügt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans optimal in das Hinterland ein, der bestehende planungsrechtliche Außenbereich wird an dieser Stelle vollständig überplant. Zu beachten ist, dass die Grundstücke der Eigentümer, die sich gegen eine Bebauung ausgesprochen haben, zwar im Bebauungsplan enthalten sind, aber eine Bebauung durch die Festsetzung von privater Grünfläche ausgeschlossen bleibt. Damit berücksichtigt der neue Entwurf den Wunsch der betroffenen Anwohner der Marienstraße, die großen Gartenflächen zu erhalten.

Das städtebauliche Konzept sieht den Neubau von bis zu 14 Wohneinheiten vor und stellt diese Möglichkeit beispielhaft dar. Auf Grundlage eines entsprechenden Bebauungsplans wäre auch die Realisierung von freistehenden Einfamilienhäusern möglich. Die Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der Marienstraße mit der Option, über das Flurstück 848 für Fußgänger und Radfahrer einen Anschluss an die Siegburger Straße zu schaffen. Entlang des südlichen Teils der neuen Erschließungsstraße sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Wendeanlage für Müllfahrzeuge konnte deutlich reduziert werden, sodass das bisher davon betroffene Privatgrundstück überwiegend unberührt bleiben kann und dieses nun in den Geltungsbereich integriert wurde.

Weiteres Verfahren

Wird die Entscheidung für eine Weiterführung des Verfahrens getroffen, so kann die Verwaltung mit der Vorbereitung der Offenlage bzw. der Vorbereitung für den Offenlage-Beschluss beginnen. Andernfalls schlägt die Verwaltung vor, das Aufstellungsverfahren nicht weiterzuführen und die derzeitige planungsrechtliche Situation zu belassen.

Auswirkungen

Für den Fall, dass sich der Ausschuss für eine Weiterführung des Planverfahrens entscheidet, müssen die bisherigen Planunterlagen an den neuen städtebaulichen Entwurf angepasst bzw. Unterlagen neu erstellt werden. Dazu gehört die Erstellung des Rechtsplans sowie die Ausarbeitung der textlichen Festsetzungen und der Begründung durch die Verwaltung. Zusätzlich ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen und der Umweltbericht abschließend auszuarbeiten. Diese Leistungen in Höhe von rund 5.000 Euro müssen von einem externen Fachplaner erbracht werden. Die Mittel dafür sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

Empfehlung der Verwaltung

Aus Sicht der Stadtverwaltung sollte das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 425 weitergeführt und zum Abschluss gebracht werden. Auf Grundlage des neuen städtebaulichen Konzeptes sollte der Beschluss zur Offenlage bzw. die Offenlage vorbereitet 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 5.000 €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan 09-01-01 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 5.000 € veranschlagt; insgesamt sind 5.000 € bereitzustellen. Davon entfallen 5.000 € auf das laufende Haushaltsjahr.