

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 17.08.2016

Drucksache Nr.: **16/0274**

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 417 "Klöckner-Mannstaedt-Straße" - Fortführung des Verfahrens nach der frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

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

1. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den zusammenfassenden Bericht der frühzeitigen Beteiligung zur Kenntnis.
2. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss beauftragt die Verwaltung auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs die weiteren Verfahrensschritte (Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB) vorzubereiten und die entsprechenden Fachgutachten ergänzen zu lassen.

Sachverhalt / Begründung:

Gemäß dem Ratsbeschluss vom 09.03.2016 wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat zusätzlich eine Bürgerinformationsveranstaltung im Haus Menden stattgefunden.

Der Bebauungsplan soll die Nachverdichtung der Innenbereiche zwischen Klöckner-Mannstaedt-Straße, Langemarckstraße, Fritz-Schröder-Straße und Siegstraße ermöglichen. Das bisherige städtebauliche Konzept sah ein Bauflächenpotenzial für 26 Einfamilienhäuser (als Doppelhäuser) und drei Mehrfamilienhäuser mit 18 Wohnungen, d. h. für insgesamt 44 Wohneinheiten, vor.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind 20 Stellungnahmen der Träger

öffentlicher Belange eingegangen (s. Anlage 1 zur Sitzungsvorlage). Es werden keine Bedenken vorgebracht, die der Planung widersprechen.

Außerdem sind 16 Stellungnahmen von Bürgern eingegangen (s. Anlage 2 zur Sitzungsvorlage). In den Schreiben werden unter anderem Bedenken gegen die Planung erhoben. Die Bedenken umfassen folgende Themenbereiche:

- Störwirkung der geplanten Bebauung (Lärm, Verschattung) und gleichzeitig Wertminderung der Bestandsbebauung
- zu hohe Dichte, Maßlosigkeit der Nachverdichtung
- Zunahme der Verkehrsmenge, zu wenige Stellplätze
- Planstraße Ost: Anfahrbarkeit der östlichen Grundstücke wird durch Stellplätze und Straßenbäume behindert
- Entwässerung/Hochwasserschutz der geplanten Bebauung
- Reduktion von vorhandenen Grünflächen und Bäumen
- Lage und Geräusche des geplanten Kinderspielplatzes

Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerinformationsveranstaltung lassen sich ebenfalls den genannten Themenbereichen zuordnen.

Durch die frühzeitige Beteiligung ist deutlich geworden, dass sich nur ein Teil der Anregungen ausdrücklich gegen den Bebauungsplan wendet. Dagegen sind viele Bürgerinnen und Bürger mit einer Nachverdichtung grundsätzlich einverstanden, allerdings sollte die Dichte der Innenentwicklung deutlich reduziert werden, so dass sich das Vorhaben besser in den Bestand einfügt. Zusätzlich gibt es Anwohner, die die Planungen (auf ihrem Grundstück) ausdrücklich begrüßen.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung den bisherigen städtebaulichen Entwurf überarbeiten lassen. In Abstimmung mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf (GWG), die Eigentümerin von einem Großteil der Flächen ist, wurde das Bauflächenpotenzial, auch unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, reduziert. Nachfolgend eine Gegenüberstellung der maximal zu realisierenden Wohneinheiten (in Klammern der Anteil, der auf den Grundstücken der GWG realisiert werden kann):

	Bisheriger Entwurf	Neuer Entwurf
Einfamilienhäuser	26 WE (davon GWG: 12)	20 WE (davon GWG: 8)
Mehrfamilienhäuser	18 WE (davon GWG: 18)	18 WE (davon GWG:18)

Mit der Reduzierung der Wohneinheiten lässt sich ein wesentlich weniger dichtes städtebauliches Konzept darstellen (s. Anlage 3). Zusätzlich sieht der überarbeitete städtebauliche Entwurf eine grundsätzlich veränderte Gebäudepositionierung vor. Zum einen sind die Mehrfamilienhäuser nun im Westteil geplant. Daran wurde die Erschließungssituation angepasst, so dass die Gebäude mittig im Innenbereich positioniert werden können. Damit ist der Abstand zur Bestandsbebauung insgesamt deutlich vergrößert worden. In unmittelbarer Nähe zu den Mehrfamilienhäusern ist der Kinderspielplatz auch im Westteil vorgesehen. Dort ist er von drei Seiten fußläufig erreichbar und bietet vor allem für Kleinkinder eine Spielmöglichkeit im Nahbereich. In unmittelbarer Nähe zu den Mehrfamilienhäusern kann pro Wohneinheit ein Stellplatz nachgewiesen werden. Drei öffentliche Stellplätze ergänzen das Angebot. Zusätzlich besteht die Absicht in max. 100 Metern Entfernung den Wohneinheiten 12 weitere Stellplätze fest zuzuordnen (Stellplatzschlüssel: 1,6).

Im Ostteil ist eine Doppelhaus-Bebauung vorgesehen. Im Entwurf ist die Planstraße Ost ohne Stellplätze und Straßenbäume dargestellt, um die Anfahrbarkeit zu den Grundstücken östlich der Planstraße zu gewährleisten. Öffentliche Stellplätze befinden sich im unmittelbaren Umfeld der Wendeanlage. Private Stellplätze können auf den Grundstücken geschaffen werden (2 Stellplätze pro Wohneinheit).

Unberührt von den Änderungen des städtebaulichen Entwurfs bleiben die Absichten, vier Wohneinheiten der Einfamilienhäuser für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen und die Mehrfamilienhäuser barrierefrei zu gestalten.

Die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs geht damit auf alle Themenbereiche und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung ein und stellt einen sinnvollen Kompromiss zwischen den verschiedenen Interessenlagen dar. Die Verwaltung schlägt daher vor, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs fortzuführen. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss sowie der Rat werden dann zum Beschluss der Offenlage wie gewohnt beteiligt.

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: Stellungnahmen TÖBs

Anlage 2: Stellungnahmen Private

Anlage 3: Neue Vorentwurfalternative

