

Sitzungsvorlage

Datum: 19.12.2017

Drucksache Nr.: **17/0424**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	30.01.2018	öffentlich / Vorberatung
Rat	14.03.2018	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 425 'Marienstraße', Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

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

1. Der Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 425 „Marienstraße“ einschließlich der textlichen Festsetzungen, der Begründung und des Umweltberichtes gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

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

Sachverhalt / Begründung:

Anlass und Zielsetzung

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 16.10.2013 neben dem Aufstellungsbeschluss auch die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbetei-

ligung beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung fand im September 2014 statt. Der Bericht über die eingegangenen Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie die Stellungnahmen der Verwaltung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Der Bebauungsplan 425 „Marienstraße“ dient der städtebaulichen Neuordnung einer Restfläche, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes 424 „Grünes C“ und den schon nach § 34 BauGB bebauten Hintergärten der Marienstraße und Siegburger Straße entstanden ist. Diese Restfläche bildet momentan planerisches und gestalterisches „Niemandland“. Sie ist in ihrer Gänze weder ackerwirtschaftlich noch zu privaten Gartenzwecken - mangels Erreichbarkeit - zu nutzen. An dieser städtebaulich geeigneten Stelle, die bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes (FNP) als potentiell geeignete Wohnbaufläche ermittelt wurde, kann dem Bedarf und der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnraum Sorge getragen werden. Durch diesen Bebauungsplan wird einerseits ein endgültiger, abzulesender Ortsrandabschluss zum angrenzenden Freiraum des „Grünen C“ gebildet, andererseits eine momentan städtebaulich unbefriedigende Situation gelöst.

Für Teilflächen am Ortsrand wurde bereits 1996 eine Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, zwecks Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, reicht als planungsrechtliches Instrument wegen zu erwartender bodenrechtlicher Spannungen in diesem Fall nicht aus.

Inhalte der Planung

Der zukünftige östliche Ortsrand von Menden südlich der Siegburger Straße wird geprägt von einer lockeren Bebauung hin zur freien Landschaft des Grünen C. In Dachform und Firsthöhe werden vorhandene Baustrukturen für die Entwicklung der neuen Strukturen aufgenommen, so dass ein städtebaulich geordnetes Stadtbild entsteht. Entlang einer zentralen Erschließungsstraße entwickelt sich parallel zu dieser die geplante Bebauung in Form einer aufgelockerten Einzel-/ Doppelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise. Das neue Baugebiet wird fußläufig an die Siegburger Straße und an die Freiräume des Grünen C angeschlossen.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis zu nehmen und dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 425 „Marienstraße“ zuzustimmen.

Es wird empfohlen, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 425 „Marienstraße“ einschließlich der textlichen Festsetzungen, Begründung, den Fachplanungen und -gutachten (s. Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

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.

- ☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Planentwurf
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung Teil A
Teil B: Umweltbericht
5. Bericht der frühzeitigen Beteiligung
Teil A: Stellungnahmen TÖB
Teil B: Stellungnahmen Private
Abwägungsdokument
6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
7. Artenschutzrechtliche Vorprüfung
8. Hydrogeologisches Gutachten