

Sitzungsvorlage

Datum: 04.06.2018

Drucksache Nr.: **18/0198**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	20.06.2018	öffentlich / Vorberatung
Rat	04.07.2018	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Aufstellung des BP Nr. 425 „Marienstraße,, Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB, Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. §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“ - Vorschlag 1 - 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 Behördenbeteiligung 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 „Niemandesland“. 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´s“ 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 und empfiehlt sich auch nicht, da eine Prägung der Außenbereichsflächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches nicht vorhanden ist.

In der UPV Sitzung vom 30.1.2018 wurde der Tagesordnungspunkt DSNr. 17/0424 vertagt, da mehrere Fraktionen Beratungsbedarf angemeldet haben. Am 12.3.2018 fand hierzu ein Interfraktioneller Arbeitskreis statt. Ergebnis dieses Arbeitskreises war der Auftrag an die Verwaltung, verschiedene Lösungsmöglichkeiten zur Entwicklung der Marienstraße zu prüfen. Die Verwaltung hat hierzu 4 Lösungsmöglichkeiten vorgeschlagen.

1. Vorschlag

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Basis des bestehenden Entwurfes fortgesetzt. Der Bebauungsplan wird zur Offenlage gebracht. Nach der förmlichen Beteiligung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB werden die eingebrachten Stellungnahmen gewertet. Bei zu vielen eingebrachten negativen, in der Abwägung nicht zu entkräftenden Stellungnahmen wird das Bebauungsplanverfahren eingestellt, ansonsten kann das Verfahren fortgeführt werden.

2. Vorschlag

Der Bebauungsplanentwurf wird so entwickelt, dass das Schlüsselgrundstück für die nördliche Erschließung nicht im Eigentum eines der Planung widersprechenden Bürgers läge.

Hierbei müsste der Entwurf angepasst, die Begründung überarbeitet, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag neu berechnet werden. Es kann sein, dass im momentanen Geltungsbereich liegende Grundstücke nicht erschließbar und nicht bebaubar wären.

3. Vorschlag

Der bestehende Bebauungsplanentwurf wird in zwei Teile gegliedert.

Hierbei müsste ebenfalls der Entwurf angepasst, die Begründung überarbeitet, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag neu berechnet werden.

4. Vorschlag

Das bestehende Bebauungsplanverfahren wird angehalten. Mit einer erneuten Planung ist vor dem Jahre 2025 nicht zu rechnen. Dann kann allerdings auch der gesamte Bereich von der Siegstraße bis zur Marienstraße übergreifend betrachtet und entwickelt werden.

Wenn diese Lösung gewählt wird, gilt für die städtebauliche Entwicklung weiterhin die Abrundungssatzung.

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's 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“ - Vorschlag 1 - 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.

<Name des Unterzeichnenden>

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