STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 14.08.2018
Drucksache Nr.: **18/0257**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Behandlung**
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	18.09.2018	öffentlich / Entscheidung

---

Betreff

Bebauungsplan Nr. 110 „Alte Heerstraße/Großenbuschstraße„; Sachstandsbericht und Änderung des Geltungsbereiches

Beschlussvorschlag:

1. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss beschließt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 bis zur Waldstraße zu erweitern. Die genauen Grenzen des neuen Geltungsbereiches sind dem beigefügten Geltungsbereichsplan zu entnehmen.
3. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. 110 entsprechend der Variante A weiterzubearbeiten.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 16.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Alte Heerstraße/Großenbuschstraße“ beschlossen. Im Rahmen der Vorberatungen in der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusssitzung am 08.05.2018 wurden neben der Beratung über den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Drucksachen-Nr. 18/0169) weitere Fragen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gestellt. Die Beantwortung des Antrages und der Fragen ist zwischenzeitlich mit Schreiben vom 09.08.2018 erfolgt.
Die Verwaltung hat verschiedene Varianten zur Erschließung der geplanten KITA geprüft und hat Kontakt mit dem Grundstückseigentümer der Parzellen 2657 und 2656 entlang der Waldstraße aufgenommen. Der Eigentümer der Parzellen entlang der Waldstraße ist zu Verhandlungen zum Erwerb von Grundstücksflächen für die Erschließung der KITA über die Waldstraße bereit, verknüpft dies gleichzeitig damit, ebenfalls Baurechte im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erhalten. Darüber hinaus wurde der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, auf Grund des im Plangebiet befindlichen Grabens beteiligt und

um Stellungnahme gebeten, inwieweit dieser Graben Gewässereigenschaften hat. Sollte dem so sein, kann dieser Graben nicht überbaut werden und die überbaubaren Flächen müssen einen deutlichen Abstand zu dem Graben einhalten. Weitergehende Maßnahmen müssten je nach Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises mit dieser Behörde im weiteren Verlauf der Planung abgestimmt werden.
Der ursprüngliche Entwurf (Fassung Stand Aufstellungsbeschluss) ist aus Sicht der Verwaltung nach wie vor eine schlüssige und verkehrssichere Lösung zur Anbindung der geplanten KITA an die öffentlichen Erschließungsflächen. Die Kosten für den Straßenausbau werden auf ca. 75.000 € ohne Grunderwerb und Kanal geschätzt. Der Fuß- und Radweg zwischen Großenbuschstraße und Waldstraße ist als „Link“ ein Bestandteil des Regionalen Projektes „Grünes C“. Der Vorschlag, einen geringen Teil dieser Trasse als Erschließung für die KITA zu nutzen, ist dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Vermutung geschuldet, auf Grund des geringen Eingriffs in den Weg zur Erschließung der KITA keine Rückzahlung von Fördermitteln zu riskieren. Darüber hinaus sieht der Entwurf vor, dass der Hol- und Bringverkehr auf dem Grundstück der KITA stattfinden soll. Daher sind in dem Entwurf östlich des Walles Stellplatzflächen für bis zu 14 Stellplätze vorgesehen. Durch Verschiebung der überbaubaren Flächen könnten weitere Stellplatzflächen bzw. Flächen für Fahrräder vorgesehen werden.

In der in dieser Sitzungsvorlage vorgestellten Planvariante A werden die v. g. Aspekte unter Berücksichtigung eines Kreisverkehrs im Bereich der Anbindung des Stichweges an die Großenbuschstraße Ecke Ilmenaustraße aufgenommen. Aus verkehrsplanerischen Gesichtspunkten wird ein solcher Kreisverkehr positiv beurteilt, zumal der Abbiegevorgang in die Stichstraße zur KITA erleichtert wird und gleichzeitig die Geschwindigkeit der Kraftfahrzeuge auf der Großenbuschstraße reduziert werden kann. Die Kosten für den Ausbau des Verkehrskreisels werden auf ca. 325.000 € geschätzt (ohne Grunderwerb) zuzüglich 75.000 € für die Stichstraße. Die Mittel sind im städtischen Haushalt hierfür nicht vorgesehen.
Darüber hinaus sieht die Variante A eine Bebauung (Geschosswohnungsbau, 3-geschossig) auf den Grundstücksflächen entlang der Waldstraße vor.
Bei der Bebauung des gesamten Plangebietes sind die Belange der Waldfläche, die das Plangebiet größtenteils umschließt sowie die Belange der erhaltenswerten Baumbestände, zu berücksichtigen und im weiteren Planverfahren mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

In der Planvariante B, die in dieser Sitzungsvorlage ebenfalls vorgestellt wird, ist die Erschließung der KITA über die Waldstraße vorgesehen. Die Stellplätze der KITA werden durch die Stichstraße erschlossen. Auf der westlichen Seite der Waldstraße ist ein Bürgersteig vorzusehen, der zumindest bis zur Einmündung der Stichstraße errichtet werden sollte. Sowohl für die Stichstraße als auch für den Bürgersteig muss ein Eingriff in den straßenbegleitenden, zum Teil erhaltenswerten Baumbestand erfolgen. Dies ist im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen. Für die Stichstraße und für den Bürgersteig werden Straßenausbaukosten in Höhe von 128.000 € (ohne Grunderwerb und Kanal) geschätzt. Wie in der Variante A ist eine Bebauung der Grundstücke entlang der Waldstraße vorgesehen.
Auf Grund des Waldes, des erhaltenswerten Baumbestandes und des Grabens, der sich auf den Parzellen 1977, 1666 und 571 in nord-südlicher Richtung erstreckt, ist davon auszugehen, dass die überbaubare Fläche für die KITA im östlichen Teil der Parzelle 1666 verbleiben muss und nicht näher an die Stellplatzfläche heranrücken kann. Je nach Lage des Haupteinganges beträgt die Strecke auf dem Außengelände der KITA zwischen Stellplatzfläche und Gebäude mindestens 50 m. Fußläufig wäre die KITA auch über die Großenbuschstraße und dem „Link“ erreichbar.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht davon auszugehen, dass das Gebäude der KITA auf Grund der Lage des Grabens nach Osten verschoben werden kann. Daher empfiehlt die Verwaltung im Hinblick auf geordnete interne Abläufe der KITA, die Erschließung der Einrichtung über die Großenbuschstraße, entsprechend der Variante A, vorzusehen und das Planverfahren im Sinne der Variante A weiter zu führen.
Da die Mittel für den Bau eines zusätzlichen Kreisverkehrs nicht im städtischen Haushalt vorgesehen sind, schlägt die Verwaltung vor, die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich auf Bebauungsplanebene zu sichern, aber den Straßenausbau erst dann vorzusehen, wenn sich der Bedarf im laufenden Betrieb der KITA zeigt.

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.