

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 23.08.2018

Drucksache Nr.: **18/0266**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	18.09.2018	öffentlich / Vorberatung
Rat	10.10.2018	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 417 „Klöckner-Mannstaedt-Straße,,; Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags; Beschluss über die im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse zu fassen

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, sämtliche im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 417 „Klöckner-Mannstaedt-Straße“ abgegebenen Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB entsprechend der in Anlage 5 formulierten Vorschlägen der Verwaltung zu behandeln.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin stimmt dem städtebaulichen Vertrag in der vorliegenden Fassung zu.
3. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den Bebauungsplan Nr. 417 „Klöckner-Mannstaedt-Straße“ einschließlich Begründung und örtlicher Bauvorschriften als Satzung.

Sachverhalt / Begründung:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 09.03.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 417 „Klöckner-Mannstaedt-Straße“ gefasst. Das Bebauungsplanverfahren geht auf eine Initiative der GWG Troisdorf als Eigentümer mehrerer Flächen im Plangebiet zurück, in dem Blockinnenbereich zwischen der Klöckner-Mannstaedt-Straße, Langemarckstraße, Fritz-Schröder-Straße und der Siegstraße eine Nachverdichtung für die Entstehung neuer Wohngebäude

vorzunehmen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von maximal 20 Einfamilienhäusern und drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten.

2. Verfahren

Die Planaufstellung erfolgte gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von den Regelungen des § 13 a BauGB, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu verzichten, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens kein Gebrauch gemacht - demzufolge wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 04.04. bis zum 29.04.2016 durchgeführt. Die Auslegung der Planung erfolgte vom 12.06.2017 bis zum 11.06.2017.

Im Nachgang der (ersten) erfolgten Offenlage wurde eine differenzierte Betrachtung der Niederschlagswasserversickerung erforderlich, die u. a. zur Anpassung und Ergänzungen von planerischen Festsetzungen in Bezug auf die Versickerung von Oberflächenwässern und Geländeaufschüttungen führte. Diese Anpassungen des Bebauungsplans erforderten eine erneute Auslegung der Planung, welche zwischen dem 18.06.2018 und dem 20.07.2018 durchgeführt wurde.

Seitens privater Einwände wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Einwände insbesondere zur städtebaulichen Dichte, Lärmimmissionen und Verkehr sowie Stellplätzen vorgebracht. Insbesondere aufgrund der Einwände zur städtebaulichen Dichte wurde der städtebauliche Entwurf im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit überarbeitet. 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. Die Wohneinheiten in Einfamilienhäusern wurden von 26 auf 20 reduziert, was eine weniger dichte städtebauliche Grundstruktur zur Folge hat. Darüber hinaus wurde eine veränderte Gebäudepositionierung vorgenommen und die geplanten Mehrfamilienhäuser im Westteil geplant (siehe hierzu auch Vorlage DS-Nr. 17/0274).

Bezogen auf die Stellplatzsituation wurden mit insgesamt 24-25 Stellplätzen im östlichen Plangebiet (mind. 18 private auf einzelnen Grundstücken, zwei private Gemeinschaftsstellplätze und 4-5 öffentliche Stellplätze) und 32 bis 33 Stellplätze im Westteil (Mind. 18 private Gemeinschaftsstellplätze, 2-3 öffentliche Stellplätze sowie zwölf private Besucherstellplätze) ausreichend Parkraum innerhalb des Plangebiets zur Verfügung gestellt werden kann.

Bei der Erschließung des Gebiets wurde im Zuge der Überarbeitung der Planung vor der erneuten Offenlage eine Festsetzung der neu anzulegenden Verkehrsfläche zum Verkehrsberuhigten Bereich vorgenommen.

Im Verlauf des weiteren Planverfahrens wurden auf Grundlage der angepassten städtebaulichen Gesamtstruktur keine weiteren Anmerkungen seitens der Privaten mehr vorgebracht.

Im Rahmen der zwischen dem 18.06.2018 und dem 20.07.2018 erfolgte erneute Offenlage erfolgten keine Einwände und Anmerkungen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange gegen die Planung, die eine weitere Überarbeitung der Planung erfordert hätten.

3. Städtebaulicher Vertrag

Mit der GWG Troisdorf, in deren Eigentum sich der überwiegende Teil der Flächen befindet (die Grundstücke im westlichen Plangebiet sowie die westlich des derzeitigen Fußwegs gelegenen Flächen im östlichen Plangebiet), wurde ein städtebaulicher Vertrag ausverhandelt. Der Entwurf wurde bereits 2017 dem Umwelt-, Planungs-, und Verkehrsausschuss sowie dem Rat mit dem Beschluss zur Offenlage (DS-Nr. 17/0109) zur Kenntnis vorgelegt. Dieser, bereits durch die GWG Troisdorf unterzeichnete Vertrag, liegt der Stadt Sankt Augustin zur Unterschrift vor (siehe Anlage 11).

Der Vertrag regelt unter anderem das Bebauungskonzept (hier u. a. die Erstellung mindestens vier öffentlich geförderter Wohnungen und den Bau einer Spielfläche im hierfür vorgesehenen Bereich), Maßnahmen zum Energieeffizienten Bauen und zur Wärmeversorgung, Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Übernahme von Erschließungsleistungen. Detailliertere Regelungen hierzu wurden im vorliegenden städtebaulichen Vertrag nicht abschließend geregelt. Entsprechend wurde für den noch zu schließenden Erschließungsvertrag im städtebaulichen Vertrag eine Regelung über die Rechtsnachfolge getroffen, sofern der jetzige Mehrheitseigentümer eine Vermarktung der Flächen an eine dritte Person vornimmt.

4. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem städtebaulichen Vertrag in seiner vorliegenden, endverhandelten Version zuzustimmen. Ferner empfiehlt sie, die eingegangenen Stellungnahmen, wie in Anlage 5 dargestellt, zu behandeln und den Bebauungsplan Nr. 417 „Klößner-Mannstaedt-Straße“ als Satzung zu beschließen.

5. Auswirkungen

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 525/A „Dammstraße“ wird dieser rechtskräftig. Für eine Bebaubarkeit der Grundstücke ist abgesehen vom Planrecht die Erschließung des Plangebiets erforderlich. Aufbauend auf den hierauf abzielenden Festsetzungen des Bebauungsplans ist zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Eigentümer bzw. Entwickler der Grundstücke noch ein Erschließungsvertrag zu schließen.

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.