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

Sitzungsvorlage

Datum: 25.10.2019
Drucksache Nr.: **19/0407**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	20.11.2019	öffentlich / Vorberatung
Rat	04.12.2019	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 810 "Steinmorgen" Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt das städtebauliche Konzept zur Kenntnis und empfiehlt auf dieser Grundlage dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat beschließt die Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 810 „Steinmorgen“ durch eine Reduzierung der Fläche auf Teilen des Grundstücks Flurstück 174, Flur 10, Gemarkung Birlinghoven. Die Abgrenzung ist anhand des Geltungsbereichsplans (Anlage 1) abzulesen.

Der Rat beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 11.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 810 „Steinmorgen“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist insbesondere die Schaffung der Planungsrechtlichen Voraussetzung auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Teilfläche zwischen dem Nahversorger an der Pleistalstraße am östlichen Ortsrand sowie der nördlich gelegenen Gewerbegebietszufahrt An der Kleinbahn. Darüber hinaus soll ein Teil des nordöstlichen Ortsrands durch die Regelung einer Wohnbebauung arrondiert werden.

Diese planerischen Zielsetzungen wurden seitens der Verwaltung nun weiter konkretisiert und in einem städtebaulichen Konzept ausgearbeitet, welches im Folgenden inhaltlich erläutert wird.

Kindertagesstätte

Die ursprüngliche Planung sah die Errichtung einer zweigruppigen Kita vor. Der Bau und der Betrieb sollten nach Zielsetzung der Verwaltung über einen privaten Vorhabenträger erfolgen. Wie den Fraktionen in einer gemeinsamen Sitzung des GUB/UPV/JHA am 2.10.2019 (siehe DS-Nr. 19/0337) bereits berichtet wurde, ist aufgrund des derzeit anhaltend hohen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen die ursprüngliche Planung von ehemals zwei auf nun drei Gruppen erhöht worden. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Gesamtfläche von etwa 1.700 qm auf dem Plangrundstück ist die Voraussetzung für den Betrieb von drei Gruppen grundsätzlich gegeben.

Wohnbebauung

Die Planung der Kindertagesstätte sowie die Erschließung der entsprechenden Fläche ermöglicht ebenfalls die Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes, welcher im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Die hierfür vorgesehene Fläche wurde am westlichen Rand gegenüber dem Aufstellungsbeschluss etwas reduziert. Der Grund ist die Konkretisierung eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs, der diese Teilfläche baulich anderweitig nutzen möchte. Diese Nutzung kann auf Grundlage des bestehenden Planrechts erfolgen und soll daher nicht im Rahmen des Planverfahrens 810 „Steinmorgen“ geregelt werden. Dennoch wird das Vorhaben im Rahmen des weiteren Planverfahrens entsprechende Berücksichtigung bei der Planung der Wohnnutzungen finden. Bei der Planung der Wohnbebauung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Aufgrund der Lage am Ortstrand und vor dem Hintergrund der angrenzenden Nutzungen ist hier eine Begrenzung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse sowie eine Begrenzung der Gebäudehöhen geplant.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden aus über die Straße Zur Kleinbahn. Darüber hinaus ist eine zusätzliche fußläufige Erschließung über den bestehenden Fuß- und Radweg geplant, der die Straße Am Steinmorgen mit dem Nahversorger an der Pleistalstraße verbindet und südlich am Plangebiet vorbeiläuft. Durch diesen zusätzlichen Fuß- und Radweg soll insbesondere die fußläufige Anbindung des Kindergartens zum Kindergarten zu den angrenzenden Wohnnutzungen im Ortsteil Birlinghoven gestärkt werden.

Für die Erschließung des Wohngebiets sowie der Kindertagesstätte sind darüber hinaus weitere Vorgaben zu beachten, die auf die die ursprünglichen Förderbestimmungen im Rahmen des Baus der Straße Zur Kleinbahn zurückzuführen sind. Diese wurde seinerzeit mit Hilfe von Landeszuwendungen als Gewerbegebietszufahrt realisiert. Die Zweckbindungen hierzu laufen erst in den kommenden Jahren aus. Bereits im Rahmen von Erschließungsplanungen und Abstimmungen bei der Bezirksregierung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 810 „An der Kleinbahn“ ergaben sich Vorgaben seitens des Landes NRW bzw. der Bezirksregierung, die nun auch bei der Erschließungsplanung zu Grunde gelegt werden. Demnach muss die Erschließung des Plangebiets an die Straße Zur Kleinbahn über eine separate, öffentlich gewidmete Straße erfolgen. Ebenso muss eine erforderliche Anfahrsicht in die übergeordnete Entlastungsstraße gewährleistet und die Leistungsfähigkeit der Gewerbegebietszufahrt darf durch die zusätzlichen Nutzungen nicht beeinträchtigt

werden. Angesichts der Nutzungen im Plangebiet ist von einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Straße Zur Kleinbahn nicht auszugehen.

Der ruhende Verkehr wird für die zukünftigen Wohnnutzungen auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht. Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts wurden hierfür exemplarisch zunächst unterirdische Stellplatzanlagen für eine zentrale Stellplatzanlage vorgesehen (siehe Zufahrt südlich der Wohnbebauung). Da es sich hierbei jedoch um einen Angebotsbebauungsplan und zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Bauvorhaben seitens des Grundstückseigentümers bekannt sind, sollen im Rahmen des Rechtsplans entsprechende Vorgaben im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für entsprechende Regelungen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sorgen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Kindertagestätte wurden separate Stellplätze für den ruhenden Verkehr entlang der Stichstraße sowie auf dem Kitagelände vorgesehen. Vor dem Hintergrund vorhandener Erfahrungen und verkehrlicher Expertisen im Zusammenhang mit der Planung anderer Kindertagestätten im Stadtgebiet lassen sich bezogen auf den Stellplatzbedarf konkrete Zahlen ableiten. Zwei Mitarbeiterstellplätze werden südlich des Stichs auf dem Gelände der Kindertagesstätte angeordnet. Die übrigen acht Stellplätze wurden als Querparker östlich der Erschließungsstraße unmittelbar nördlich an das Kitagrundstück geplant. Ursprüngliche Planungen, alle Stellplätze unmittelbar auf dem Grundstück der Kindertagesstätte im Bereich der Wendeanlage unterzubringen wurden im Rahmen der Planung letztendlich verworfen - zum einen, da die Unterbringung die Gesamtfläche erheblich reduziert hätte und vor dem Hintergrund des angestrebten dreigruppigen Betriebs die Nutzbarkeit des Grundstücks stark beeinträchtigt hätte - zum anderen, um eine bessere Abwicklung der Zu- und Abfahrtsverkehre zur Spitzenstunde zu gewährleisten.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor; die notwendige Änderung des Geltungsbereichs zu beschließen und auf der Basis des vorgestellten städtebaulichen Konzepts die frühzeitige Beteiligung vorzubereiten und durchzuführen.

<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 09-01-04 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 - Stdtb-Entwurf