

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 16.04.2020

Drucksache Nr.: **20/0144**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	09.06.2020	öffentlich / Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	24.06.2020	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße,, Teilbereich B, 1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung, 2. Umstellung des Verfahrens und Fortführung gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, 3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

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, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B, eingegangenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den Erläuterungen zu den einzelnen Punkten zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
- 2) Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt das Bebauungsplanverfahren Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B für den Bereich der Gemarkung Obermenden, Flur 6 westlich der Marktstraße und der Straße ‚Auf dem Acker‘, nördlich des Sportplatzes und östlich der Mittelstraße auf das beschleunigte Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB umzustellen.
- 3) Der Rat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B für den Bereich der Gemarkung Obermenden, Flur 6 westlich der Marktstraße und der Straße ‚Auf dem Acker‘, nördlich des Sportplatzes und östlich der Mittelstraße einschließlich der Begründung sowie folgender Gutachten: Schalltechnisches Prognosegutachten, Gutachterliche Einschätzung der ökologischen und grünordnerischen Strukturen im Plangebiet, Verkehrsgutachten, Mobilitätskonzept, Hydrogeologisches Gutachten und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und den wesentli-

chen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist 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 Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan in Anlage 1 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Am 13.11.2018 hat die Verwaltung die Fraktionen und Fraktionslose im Rat der Stadt Sankt Augustin darüber informiert, dass im Bebauungsplanverfahren Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B ein Wechsel des Projektentwicklers stattgefunden hat. Der neue Projektentwickler „Die Wohnkompanie“ hat in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung die Planung weiter ausgearbeitet.

In einer Bürgerinformationsveranstaltung, die im Vorfeld zur frühzeitigen Beteiligung am 14.11.2019 stattgefunden hat, wurde den Teilnehmenden die Planung vorgestellt und die Möglichkeit gegeben Fragen zu stellen. Vom 11.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 fand die frühzeitige Beteiligung statt, bei der die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit hatten sich zum Verfahren zu äußern. Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadtverwaltung nun einen Planungsentwurf erarbeitet, für den nunmehr der Auslegungsbeschluss gefasst werden soll.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 18 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und 14 Stellungnahmen Privater eingegangen. Die Stellungnahmen sind in Anlage 7 und 8 sowie im Bericht zur frühzeitigen Beteiligung in Anlage 6 beigefügt.

Die Anregungen beziehen sich insbesondere auf folgende Themen: Erschließung, Verkehr und Mobilität, Durchfahrtsperre, Versorgungsleitungen, Arten-, Landschafts- und Naturschutz, Denkmalschutz, Entwässerung/ Hydrogeologie, Starkregenereignisse, thermische Situation, Wasserschutz, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz, Altlasten, Bodenschutz, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen, Erdbebengefährdung, Lage und Anbindung der Kindertagesstätte, Stellplätze, Maß der baulichen Nutzung, Barrierefreiheit, geförderter Wohnungsbau.

Verfahrenswechsel

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird seitens der Stadtverwaltung ein Verfahrenswechsel nach § 13a BauGB vorgeschlagen, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung unter Schonung der Freiräume am Siedlungsrand handelt.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben, da weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert wird, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Natura 2000- Gebiete beeinträchtigt werden und das Plangebiet nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes liegt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Auch, wenn keine förmliche Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung notwendig ist, müssen die von der Planung berührten Umweltbelange geprüft werden. Unterstützend

für diese Prüfung wurde eine gutachterliche Einschätzung erarbeitet, die das Plangebiet hinsichtlich der Wertigkeit vorhandener ökologischer und grünordnerischer Strukturen untersucht. Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass keine hochwertigen Biotopstrukturen vorhanden sind (Anlage 10). Der Vorhabenträger beabsichtigt dennoch über die Freianlagen ökologische und grünordnerische Maßnahmen vorzusehen.

Eine genaue Erläuterung des Vorhabens kann der Begründung entnommen werden.

Städtebaulicher Vertrag

Um weitere Inhalte der Planung zu klären wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Dieser wird dem Ausschuss, sobald dieser verwaltungsin-tern und mit dem Vorhabenträger abgestimmt wurde, zur Beratung vorgelegt. Der Vertrag soll insbesondere Regelungen zu folgenden Themen beinhalten: Gemeinbedarfseinrichtung (Kita), geförderter Wohnungsbau, Wärmeversorgung, Energieeffizientes Bauen, Freiflächengestaltung, Spielplätze, Quartiersplatz und Hauptwegeverbindungen, Barrierefreiheit, Verkehrs- und Mobilitätsmaßnahmen.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zu wechseln und als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB weiterzuführen und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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. Rechtsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Städtebaulicher Entwurf
6. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange
7. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
8. Stellungnahmen Privater
9. Schalltechnisches Prognosegutachten
10. Gutachterliche Einschätzung der ökologischen und grünordnerischen Strukturen im Plangebiet
 - a. Erläuterungen zum Gestaltungskonzept
 - b. Bestandsplan
 - c. Maßnahmenplan
11. Verkehrsgutachten
 - a. Anlage zum Verkehrsgutachten
12. Mobilitätskonzept
13. Hydrogeologisches Gutachten
14. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
15. Ergebnisbericht zur orientierenden Deklarationsuntersuchung zum Bauvorhaben „Entwicklung eines Wohnquartiers“ Marktstraße, Sankt Augustin.
16. Schadstofftechnische Untersuchung
17. Herleitung der Stellplätze