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

Sitzungsvorlage

Datum: 03.08.2021
Drucksache Nr.: **21/0336**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	26.08.2021	öffentlich / Entscheidung

---

Betreff

Sachstand zur Baulandentwicklung Marienstraße in Menden

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis und erklärt sich mit der im Sachverhalt geschilderten Vorgehensweise einverstanden.

Sachverhalt / Begründung:

Am 01.09.2020 wurde im UPV dem Bürgerantrag eines Flurstückseigentümers in der Marienstraße/Menden auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Bereich „Marienstraße“ in Menden zugestimmt (DS-Nr. 20/0207) - siehe Anlage 1 Flächendarstellung -.

Bei der beantragten Fläche handelt es sich um den südlichen Bereich des ruhenden Bebauungsplanverfahren Nr. 425 „Marienstraße“.

Um den gefassten Beschluss auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung umzusetzen, wurden von Seiten der Verwaltung folgende Themen aufgearbeitet.

1. Verfahrensart

Ziel einer Ergänzungssatzung ist eine sinn- und maßvolle Erweiterung des Innenbereiches durch einzelne Außenbereichsflächen, die direkt an den Ortsteil anschließen. Des Weiteren muss die Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einhergehen.
Bei einer Ergänzungssatzung muss der Verzicht auf ein Bebauungsplanverfahren vertretbar sein.
Dies trifft auf den beantragten Bereich nicht zu. Zum einen liegt in dem beantragten Bereich ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 424 „Ortsrand Siegburger Straße“, zum anderen liegt die zu entwickelte Fläche nicht an einer bestehenden öffentlichen Stra-

ße, sondern an einem durch einen Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radweg. Es müssen weitere Flächen für die Erschließung bereitgestellt werden (bodenrechtliche Spannungen). Dies alles führt dazu, dass ein Bebauungsplanverfahren für die Umsetzung des Beschlusses notwendig ist.

2. Geordnete städtebauliche Entwicklung/Planungshoheit der Stadt Sankt Augustin

Aus städtebaulicher und kosteneffizienter Sicht ist eine zweiseitige Straßenrandbebauung anzustreben.
Obwohl der Antrag sich lediglich auf den südlichen Bereich erstreckt, obliegt es der Stadt Sankt Augustin aufgrund Ihrer Planungshoheit den Geltungsbereich für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erweitern. Inzwischen ist auch die Eigentümerin des nördlich gelegenen angrenzenden Flurstückes mit der Bitte an die Stadt Sankt Augustin herangetreten, ein Teil ihres Flurstückes in das Verfahren mit aufzunehmen.
Die Breite des Fuß- und Radweges reicht nicht aus, um eine ordnungsgemäße Erschließung (Straßenbreite und Wendeanlage) zu gewährleisten.
Dies führt dazu, dass der beantragte Geltungsbereich entsprechend angepasst werden muss.

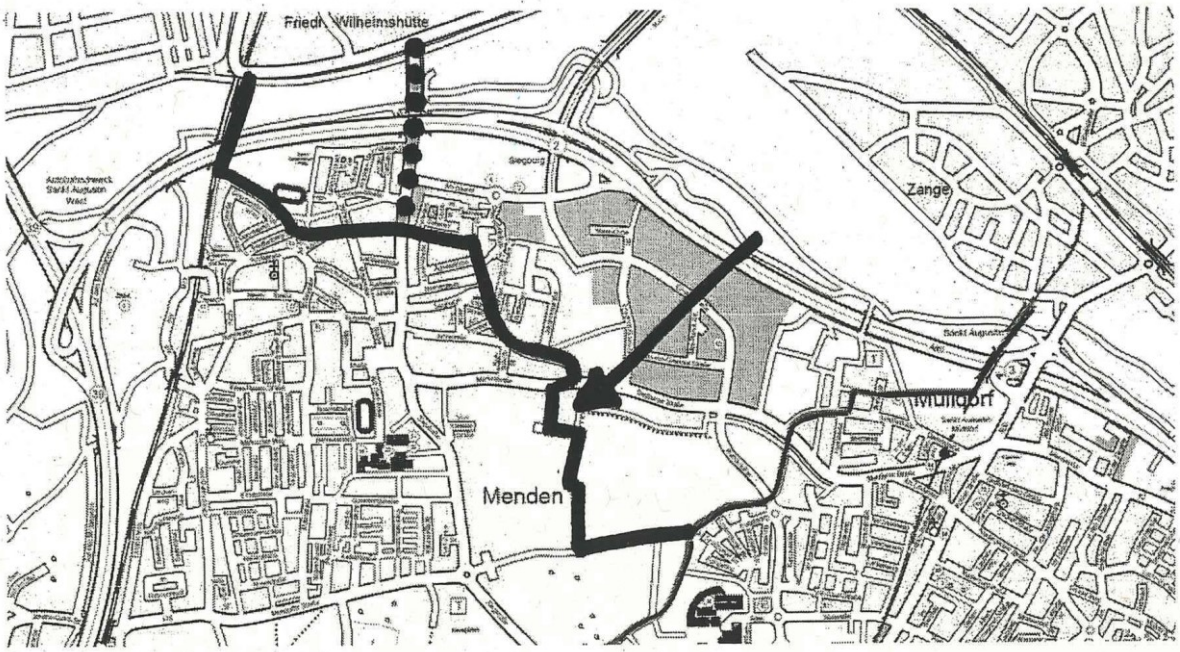
3. Überlagerung der Fläche mit einem bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan

Der beantragte Bereich wird teils überlagert durch den Bebauungsplan Nr. 424 „Ortsrand Siegburger Str.“, der in Verlängerung der bestehenden Marienstraße eine öffentliche Grünfläche festsetzt, die als asphaltierte Fuß- und Radwegeverbindung zum „Grünen C“ ausgebildet wurde. Dieser Fuß- und Radweg muss teils zu einer öffentlichen Straßenfläche/Wendeanlage umgenutzt werden.
Die Finanzierung des Verbindungsweges zum „Grünen C“ erfolgte durch Fördermittel/“Grünes C“. Am 15.07.2024 endet die Förderbindung für diesen Bereich. Laut schriftlicher Aussage der Bezirksregierung Köln steht die Umwandlung des Verbindungswegs, vor dem Hintergrund der Erweiterung der Siedlungsfläche, in ihrem Ausmaß den Förderzielen der Gesamtmaßnahme „Grünes C“ grundsätzlich nicht entgegen.
Sollte eine Umwandlung des geförderten Verbindungsweges vor Ablauf der Förderbindung erfolgen, ist eine anteilige Zurückzahlung erforderlich (ca. 2.300 € pro Jahr), wobei zu berücksichtigen ist, dass erst nach Beendigung des Bebauungsplanverfahrens mit einer Planung und späterem Ausbau der Straße begonnen werden kann.

4. Erschließung

Die bestehende städtische Fläche, auf der zurzeit der Fuß- und Radweg zum „Grünen C“ existiert, ist für die Erschließung – auch im Hinblick auf eine weitere Baulandentwicklung im nördlichen Bereich der Marienstraße (nördlicher Teil des ruhenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 425 „Marienstraße“) zu schmal. Idealerweise wäre eine Straßenverbreiterung um 4m anzustreben, da die Marienstraße wichtiger Bestandteil der Radverkehrsroute Troisdorf – Hochschule/Sankt Augustin Zentrum ist und ein entsprechender Straßenausbau möglich sein muss.

Radverkehrsroute Troisdorf-Hochschule/Sankt Augustin Zentrum



(gepunktete Darstellung: provisorische Führung über Melanbogenbrücke bis zur Fertigstellung der Radfahrbrücke parallel zur Eisenbahnbrücke)

Es liegt noch kein Abwasserkanal in der Straße, eine diesbezüglich noch zu erstellende Planung wird die potentielle Baufläche im Norden der Marienstraße zugleich mit einbeziehen.

5. Anforderungen für eine ordnungsgemäße Müllentsorgung

Eine Wendeanlage für die Müllfahrzeuge ist zwingend vorzusehen; diese Wendeanlage berücksichtigt zugleich die Zufahrt für eine spätere Entwicklung des nördlichen Bereichs des Bebauungsplanes „Marienstraße“.

6. Stimmungsbild der direkt betroffenen Anwohner

Die westlich gelegenen direkt betroffenen Anlieger und die Eigentümerin des nördlich gelegenen Flurstücks wurden über die geplante Baulandentwicklung informiert; alle befürworten die Entwicklung. Die Eigentümer des nördlich gelegenen Flurstückes baten mit E-Mail vom 03.08.2021, eine an der Marienstraße gelegene Teilfläche ihres Flurstückes in das Verfahren mit einzubeziehen. Eine Abgabe von 2m ihres Flurstückes zur Verbreiterung der Marienstraße würde sie zustimmen.

7. Eingriff in Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen

Die Entwicklung der Fläche als Bauland stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr.425 „Marienstraße“ wurden bereits diesbezügliche Unterlagen ermittelt, auf die man teilweise zurückgreifen kann.

Zur Aktualisierung der notwendigen Planunterlagen für das weitere Bauleitplanverfahren (landespflegerische Begleitplan, Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung) wurde inzwischen das bereits damals tätige Landschaftsplanungsbüro RMP beauftragt. Je nach den Ergebnissen des Landschaftsplanungsbüros ist ev. der Ausgleich auf den Grundstücken selbst möglich (Ortsrandeingrünung), so dass man keine städtischen Flächen für einen Ausgleich benötigt.

Weitere Vorgehensweise
Um den Beschluss vom 01.09.2020 (Entwicklung von Bauland) umsetzen zu können, wird vorgeschlagen, anstelle einer Ergänzungssatzung den ruhenden Bebauungsplan Nr. 425 “Marienstraße“ in zwei Teile zu teilen (Teil A und B) und das Verfahren für den südlichen Bereich/Teil A weiterzugeführt. Der nördliche Teil B bleibt weiterhin ruhen - siehe Anlage 2 Übersichtsplan -.

Der Geltungsbereich umfasst den beantragten Bereich zuzüglich einer Fläche für eine Straßenverbreiterung und einer Wendeanlage. Ebenso wird für eine beidseitige Straßenrandbebauung das nördlich angrenzende Flurstück teilweise mit einbezogen.
Der konkrete Geltungsbereich wird nach den Ergebnissen des Landschaftsplanungsbüros RMP festgesetzt werden. Sobald der Geltungsbereich feststeht, kann eine Sitzungsvorlage zur Teilung des Bebauungsplanes Nr. 425 „Marienstraße“ in Teil A und B sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit/Offenlage erstellt werden.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer 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.

<u>Anlagen:</u>

- Flächendarstellung
- Übersichtsplan