

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

## Sitzungsvorlage

Datum: 15.09.2023

Drucksache Nr.: **23/0394**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	17.10.2023	öffentlich / Vorberatung
Rat	19.10.2023	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 111 „Auf der Heide“; 1. Beschluss über die Anregungen und Stellungnahmen aus den Teilnahmeverfahren; 2. Satzungsbeschluss; 3. Zustimmung Städtebaulicher Vertrag**

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt- und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, sämtliche Stellungnahmen, die im Rahmen
  - der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und
  - der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurden, nach eingehender Prüfung entsprechend den Erläuterungen zu den einzelnen Punkten zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Bebauungsplan Nr. 111 „Auf der Heide“ für den Bereich der Gemarkung Hangelar, Flur 1, nördlich der Pestalozzistraße und östlich der Hammstraße einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 und 41 der GO NRW als Satzung sowie die gemäß § 2a BauGB beigefügte Begründung.
3. Der Rat der Stadt Sankt Augustin stimmt dem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH und der Stadt Sankt Augustin in der vom Vorhabenträger unterzeichneten Fassung vom 28.08.2023 zu und beauftragt die Verwaltung den Vertrag gegenzuzeichnen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

## **Sachverhalt / Begründung:**

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat am 20.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Auf der Heide“ beschlossen. Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 09.05.2022 bis einschließlich 08.06.2022 statt. Zusätzlich wurde am 11.05.2022 eine Bürgerinformationsveranstaltung (Anlage 9) zur Erläuterung der Planung durchgeführt.

Es wird auf die Sitzungsvorlage (Drucksache-Nr.: 23/0122) zur Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 25.04.2023 sowie auf die entsprechende Beschlussfassung des Rates vom 27.04.2023 verwiesen. Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungen hierzu sind als Anlagen 7 und 8 dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 27.04.2023 die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Auf der Heide“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Auslegung des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 22.05.2023 bis einschließlich 30.06.2023 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.05.2023 über die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Seitens der Öffentlichkeit wurden in dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen bzw. Bedenken geäußert.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind insgesamt 17 Schreiben von den Trägern öffentlicher Belange/Behörden zu dem Verfahren eingegangen.

Hiervon haben 12 Träger öffentlicher Belange/Behörden keine Bedenken zur Planung geäußert. Von 5 Behörden wurden Hinweise zur Planung abgegeben, die als redaktionelle Ergänzungen in die Planung aufgenommen bzw. auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verwiesen wurden. Die Stellungnahmen zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung hierzu sind dieser Sitzungsvorlage als Anlagen 5 und 6 beigefügt.

### Städtebaulicher Vertrag:

Zu Beginn des Planverfahrens wurde mit dem Vorhabenträger, der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH ein Kostentragungsvertrag vereinbart, um sicherzustellen, dass der Vorhabenträger sämtliche Planungskosten sowie die Verwaltungskostenpauschale für das Planverfahren übernimmt.

Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag ausgehandelt, der einseitig vom Vorhabenträger unterzeichnet wurde und dieser Sitzungsvorlage als Anlage 16 beigefügt ist.

Der Städtebauliche Vertrag enthält Regelungen zu den Themen Wärmeversorgung, energieeffizientes Bauen, eine Verpflichtung zum Bau von 46 öffentlich geförderten und 24 freifinanzierten Wohnungen, die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept insbesondere auch im Hinblick auf die Qualität der Fahrradhalter, die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel und die Anbringung von Fledermauskästen sowie die Sicherung der Baumscheiben im Straßenraum während der Baumaßnahme und Kostenbeteiligung bei der Sanierung der Baumscheiben. Die Kosten der Sanierung wurden

seitens

der

Verwal-

tung auf ca. 18.000 € geschätzt. Der Vorhabenträger beteiligt sich mit 9.000 € an der Sanierung der 4 Baumscheiben in der öffentlichen Verkehrsfläche (Auf der Heide). Die verbleibenden 9.000 € sind im städtischen Haushalt im Rahmen des Baumscheibensanierungskonzeptes berücksichtigt.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt die im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung hierzu mit den jeweiligen Beschlussempfehlungen zu folgen und den Bebauungsplan Nr. 111 „Auf der Heide“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung zu beschließen. Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung die Begründung zum Bebauungsplan zu beschließen und dem Städtebaulichen Vertrag in der vorliegenden Fassung zuzustimmen und durch die Verwaltung gegenzeichnen zu lassen.

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.

**Anlagen:**

1. Geltungsbereichsplan
2. Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Schreiben-Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
6. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
7. Schreiben-Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
8. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
9. Protokoll Bürgerversammlung
10. Baumkontrolle-Baumgutachten
11. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1
12. Hydrogeologisches Gutachten
13. Entwässerungskonzept
14. Mobilitätskonzept
15. Abschlussbericht archäologische Sachverhaltsermittlung
16. Städtebaulicher Vertrag