

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle/Aktenzeichen: Stadtplanung

Dringlichkeitsentscheidung

Datum: 20.03.2003

Drucksache Nr.: **03/0098**

öffentlich

Beratungsfolge: Rat

Sitzungstermin: 21.05.03

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 419 „Siegstraße“, Gemarkung Obermenden, Flur 6, östlich der Siegstraße, südlich der Straße Am Bauhof (L 143) und nördlich der Theresienstraße; Aufstellungsbeschluss

Entscheidung:

Im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 2 GO NW in Verbindung mit § 5 der Hauptsatzung der Stadt Sankt Augustin wird nachfolgender Beschluss gefasst:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für das Gebiet der Gemarkung Obermenden, Flur 6, östlich der Siegstraße, südlich der Straße „Am Bauhof“ (L 143) und nördlich der Theresienstraße den Bebauungsplan Nr.: 419 „Siegstraße“ aufzustellen um folgende Planungsziele zu verfolgen:

Festsetzung eines Gewerbegebietes und Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen für nah- und zentrenrelevante Sortimente, sowie die Festlegung der zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimente für den Einzelhandel.

Der genaue Geltungsbereich ist dem Geltungsbereichsplan vom 21.3.2003 zu entnehmen.

Bürgermeister

Ratsmitglied

Problembeschreibung/Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 419 „Siegstraße“ wird erforderlich, um unter städtebaulichen Gesichtspunkten die Entwicklung innerhalb dieses Plangebietes planungsrechtlich besser steuern zu können, als dies zur Zeit nach § 34 BauGB möglich ist.

Derzeit wird mit Baugenehmigung vom 30.9.2002 ein Lebensmittel-Discountmarkt bei gleichzeitiger Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Siegstraße/Straße Am Bauhof realisiert.

Die Verkaufsfläche ist laut Baugenehmigung auf 700 qm beschränkt. Nunmehr hat dieser Investor einen weiteren Bauantrag zwecks Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1000 qm eingereicht.

Neben dem Lebensmittelmarkt ist ein Neubau des im Plangebiet vorhandenen Getränkemarktes (ca. 300 qm) mit erweitertem Verkaufsangebot (Tierfutter und Haustierbedarf ca. 400 qm) vorgesehen. Ein diesbezüglicher Bauantrag liegt der Bauaufsicht seit Ende Februar vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Ortsrandlage von Menden städtebaulich und planungsrechtlich zu steuern und die Entwicklung des Gebietes zu einem Einkaufszentrum zu vermeiden, welches zu einer erheblichen Veränderung der Ortsstruktur führen könnte. Dementsprechend wird seitens der Verwaltung z. B. die Erweiterung des genehmigten Lebensmittel-Discountmarktes von 700 qm auf 1000 qm strikt abgelehnt. Auch weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Nutzungen sollen soweit als möglich ausgeschlossen werden. Hierzu benötigt man das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung. Es ist beabsichtigt, die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 700 qm pro Betrieb zu begrenzen.

Das Areal ist durch Verkehrslärm resultierend aus der nahegelegenen A 560 und der angrenzenden L 143 vorbelastet. Des weiteren wird das Gebiet durch den Hauptsammler „E“ mit beidseitigem Schutzstreifen von 4,50 m durchschnitten.

Die Lärmsituation und die Ortsrandlage sprechen für die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung Theresienstraße ist daher die Festlegung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sinnvoll, welches die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, möglich macht.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin den vorliegenden Bereich als gemischte Baufläche bzw. als Wohnbaufläche darstellt und die beabsichtigte Nutzung dieser Darstellung nicht entspricht, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls erforderlich.

Die Dringlichkeit begründet sich aus den vorliegenden Bauanträgen, die ohne den Aufstellungsbeschluss nicht fristgerecht zurückgestellt werden können. Ergänzend hierzu wird für die kommende Ausschusssitzung am 06.05.2003 vorsorglich auch eine Veränderungssperre vorbereitet, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern und das Planverfahren abzuwarten.

Die Maßnahme

- hat finanzielle Auswirkungen
 hat keine finanziellen Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Euro.

- Sie stehen Verw. Vermög. Haushalt unter der Haushaltsstelle
im Haushalt
zur Verfügung.

- Der Haushaltsansatz reicht nicht aus. Die Bewilligung über- oder außerplanmäßiger Ausgaben ist erforderlich.

Für die Finanzierung wurden bereits veranschlagt Euro, insgesamt sind Euro bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.