

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6/10 / Fachbereich 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 24.04.2007

Drucksache Nr.: **07/0204**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	08.05.2007	öffentlich / Vorberatung
Rat	13.06.2007	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 408/1 „Gewerbegebiet Menden-Süd“ für den Bereich Gemarkung Niedermenden, Flur 1 und Flur 2, Gemarkung Meindorf, Flur 1 sowie Gemarkung Hangelar, Flur 16, südlich der Meindorfer Straße, westlich der Parzellen 3369 und 287, einschließlich des Abgrabungsgebietes der Grube DEUTAG, östlich der S 13 Trasse, einschließlich der Flächen südlich der Parzelle 404 und westlich des Fasanenweges

Aufstellungsbeschluss sowie Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für das Gebiet der Gemarkung Niedermenden, Flur 1 und Flur 2, Gemarkung Meindorf, Flur 1 sowie Gemarkung Hangelar, Flur 16, südlich der Meindorfer Straße, westlich der Parzellen 3369 und 287, einschließlich des Abgrabungsgebietes der Grube DEUTAG, östlich der S 13 Trasse, einschließlich der Flächen südlich der Parzelle 404 und westlich des Fasanenweges

die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 408/1 „Gewerbegebiet Menden-Süd“ gemäß § 2 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes wurde für den Bereich des Gewerbegebietes Menden-Süd entlang der A 59 und der DB-Trasse, westlich des Verkehrslandeplatzes bis zur Stadtgrenze im Süden und darüber hinaus auf Bonner Stadtgebiet eine Machbarkeitsstudie erstellt.

In der Studie wurden Lösungsansätze zur kurz-, mittel- bis langfristigen Entwicklung des Gebietes als Gewerbebestandort in Form eines 3 Stufenkonzeptes vorgeschlagen.

Die Stufe 1 beinhaltet das geringste Entwicklungspotential ermöglicht aber eine kurz- bis mittelfristige Realisierung. Die Stufe 1 kann laut des vorliegenden Verkehrsgutachtens über das vorhandene Straßennetz angebunden werden, wobei punktuelle Anpassungen auf der L 16 im Bereich des Knotens L 16/Straße Am Bahnhof, L 16/Mittelstraße und L 16/ Siegstraße erforderlich werden.

In seiner Sitzung am 24.1.2006 hat der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss die Verwaltung beauftragt für den Bereich der Entwicklungsstufe 1 ein Bebauungsplanverfahren in die Wege zu leiten.

Das externe Stadtplanungsbüro H+B-Stadtplanung wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Stufenkonzeptes (Machbarkeitsstudie/ Stadtentwicklungskonzept) beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 408/1 „Gewerbegebiet Menden-Süd“ ist beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen.

Es ist vorgesehen, den Eingangsbereich in das Gewerbegebiet auf Grund der vorhandenen Nutzung im Bereich der Meindorfer Straße und der Straße Am Bahnhof als Mischgebiet (ggf. allgemeines Wohngebiet) festzulegen.

Das Gewerbegebiet soll in 3 Zonen gegliedert werden. Das GE 1 erstreckt sich über die im Plangebiet bereits vorhandenen Betriebe. Mit der beabsichtigten Festsetzung soll das Ziel der Bestandsicherung verfolgt werden.

Das GE 2 soll im Hinblick auf die Eingangssituation ins Gewerbegebiet unter dem Gesichtspunkt der Nähe zum künftigen S 13-Haltepunkt eine Entwicklung für den Dienstleistungssektor eröffnen.

Das GE 3 erstreckt sich über neu zu erschließende Gewerbeflächenpotentiale. Unter Berücksichtigung des Abstandserlasses und der Wasserschutzonenverordnung sollen hier Gewerbeflächen für kleinere und mittlere Betriebe aus dem Bereich des Handwerks und des verarbeitenden Gewerbes erschlossen werden.

Zwecks Sicherung der Versorgungsbereiche im Stadtzentrum aber auch in den einzelnen Ortsteilzentren soll im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Nutzung Einzelhandel ausgeschlossen werden. Der bereits vorhandene Einzelhandelsbetrieb westlich des Fasanenweges wird über den erweiterten Bestandschutz (§1(10) BauNVO) gesichert. Es soll lediglich für Betriebe die Möglichkeit eröffnet werden auf einer, der Betriebsfläche deutlich untergeordneten Fläche, Einzelhandel, der in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den jeweiligen Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben steht (Werksverkauf), zu zulassen.

Auf Grundlage des zur Zeit in Bearbeitung befindlichen landschaftspflegerischen Fachbeitrages, welcher auch die floristischen und faunistischen Untersuchungen beinhaltet und des Umweltberichtes werden die naturschutzrechtlichen Belange betrachtet und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Es ist beabsichtigt Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan innerhalb der Grube DEUTAG festzusetzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.: 408/1 wird durch die Vorhaltung einer Trassierungsfläche für eine künftige L16N (Voraussetzung für die Entwicklungsstufe 2) zwischen der vorgesehenen Gewerbeflächenausweisung und der Grube DEUTAG unterbrochen. Die Trassenführung L16N ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens und würde, sofern die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind, im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens vom Straßenbaulastträger durchzuführen sein.

Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes:

Das Stadtentwicklungskonzept sieht für das in Rede stehende Areal den Ausbau/Nachnutzung von Gewerbeflächen für den Mittelstand und das Handwerk vor.

Aufgrund des nur noch geringen Anteils an gewerblichen Bauflächen im gesamten Stadtgebiet, empfiehlt das Stadtentwicklungskonzept, die stufenweise Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich Menden-Süd unter Berücksichtigung der ökologischen Belange.

Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes.

Klarstellend wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass mit diesem Aufstellungsbeschluss die alten Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungsplanverfahren 408/1 (14.3.1989) und 408/1A (20.6.2000) nicht mehr gültig sind und somit aus der Bebauungsplanübersicht gestrichen werden. Die Geltungsbereiche der alten Aufstellungsbeschlüsse entsprechen nicht mehr den Empfehlungen der Machbarkeitsstudie und werden durch den neuen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.: 408/1 ersetzt.

Auf Grund der vorgenannten Erläuterungen schlägt die Verwaltung vor die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 408/1 „Gewerbegebietes Menden-Süd“ zu beschließen und sobald die Ergebnisse der beauftragten Gutachten vorliegen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §3(1) und §4(1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanzielle Auswirkungen
 hat finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf €.

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

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

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