

Sitzungsvorlage

Datum: 22.07.2008

Drucksache Nr.: **08/0244**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	19.08.2008	öffentlich / Vorberatung
Rat	17.09.2008	öffentlich / Entscheidung

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 224 "Am Schiedsberg" für den Bereich in Sankt Augustin Hangelar, Gemarkung Hangelar, Flur 7, zwischen Kapellenstraße, Burbankstraße, der Straße Am Schiedsberg und dem Pützchensweg;
Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

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

„Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 224 „Am Schiedsberg“ für das Gebiet in der Gemarkung Hangelar, Flur 7, zwischen Kapellenstraße, dem Bebauungsplangebiet Nr. 210/1 und der nördlich der Burbankstraße gelegenen Bebauung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 23.07.2008 zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.“

Problembeschreibung/Begründung:

Für den Bebauungsplan Nr. 224 „Am Schiedsberg“ wurde durch den Rat der Stadt Sankt Augustin am 06.11.2002 der Aufstellungsbeschluss gefasst und als Planungsziel dargelegt, die kleinteilige Siedlungsstruktur des Viertels durch entsprechende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Bauweise, der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Höchstzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden zu erhalten und weiter zu entwickeln. Anlass der Planung war eine sich abzeichnende Entwicklung zur Verdichtung der baulichen Nutzung auf den Einzelgrundstücken, die die städtebauliche Struktur des Viertels gefährdet und geeignet ist erhebliche Spannungen zu erzeugen. In der Folge des Aufstellungsbeschlusses wurden bis Ende 2006 keine weiteren Bauanträge gestellt, die ei-

ne Verschlechterung der Situation hätten befürchten lassen. Die Bearbeitung der Planung wurde aufgrund vorgegebener Prioritäten zurückgestellt. Ende 2006 wurde ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides zur Erweiterung eines Mehrfamilienhauses um zwei weitere Wohnungen sowie einer Tiefgarage eingereicht. Es handelt sich hierbei um ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen für das die Baugenehmigung zunächst verweigert und schließlich, nach Abhilfe des Widerspruchs durch die höhere Bauaufsichtsbehörde, erteilt werden musste. Eine weitere Verdichtung auf diesem Grundstück durch die beantragten zusätzlichen Wohnungen nebst Tiefgarage widerspricht den Planungszielen des Aufstellungsbeschlusses. Auf der Grundlage einer Veränderungssperre, die formal bis zum 11.07.2009 gilt, wurde der Antrag abgelehnt. Für diesen Antrag endet die Veränderungssperre jedoch aufgrund der faktischen Zurückstellung bereits im Februar 2009. Um die Planungsziele für das gesamte Plangebiet rechtlich zu sichern, muss das Bebauungsplanverfahren nunmehr vorangetrieben werden. Da im vorliegenden Fall die notwendigen Voraussetzungen vorliegen, kann der Bebauungsplan Nr. 224 im vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB aufgestellt werden. D.h., dass die frühzeitige Erörterung nach dem §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB entfällt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB unmittelbar durchgeführt werden kann. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan sind nach den Vorschriften dieses Paragraphen nicht notwendig. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung gem. § 1 a BauGB, wonach Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind, kommt ebenfalls nicht zum Tragen, da die Eingriffe auf den noch nicht bebauten Grundstücken im Plangebiet gemäß § 34 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Weitergehende Erläuterungen zum Anlass, zu Zielen und zu Inhalten der Planung sowie zum vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 224 „Am Schiedsberg“ zu entnehmen, die als Anlage beigelegt ist.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ 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 €.