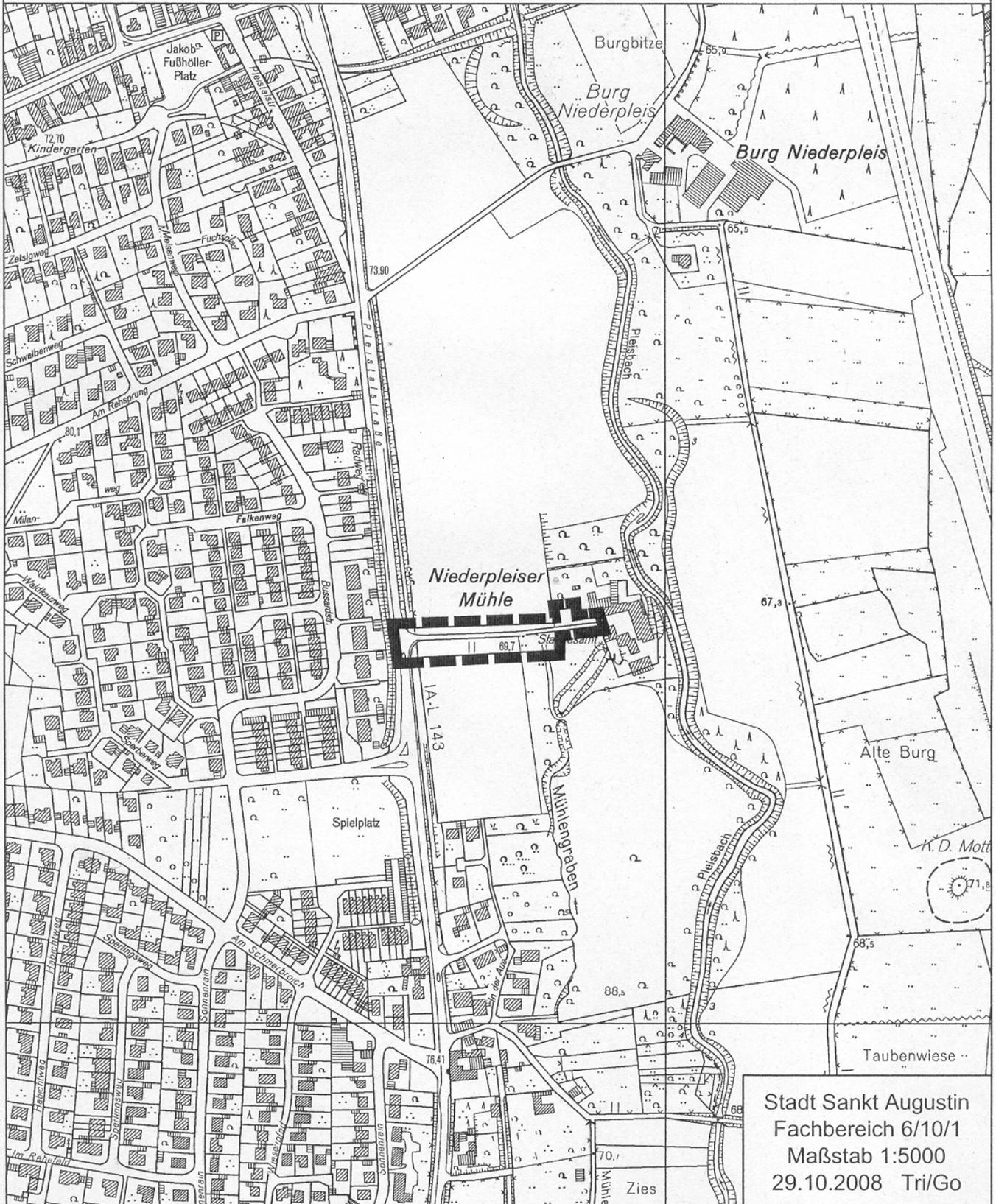


GELTUNGSBEREICHSP
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 614
"NIEDERPLEISER MÜHLE"
SANKT AUGUSTIN - NIEDERPLEIS



Stadt Sankt Augustin
Fachbereich 6/10/1
Maßstab 1:5000
29.10.2008 Tri/Go

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Sankt Augustin Nr. 614 „Niederpleiser Mühle“

1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 614

Im Jahre 2000 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 614 „Niederpleiser Mühle“ mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig geworden. Die seinerzeitige Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beruhte auf der Notwendigkeit, die mittlerweile durch einen Investor erfolgte Umnutzung der alten Mühlengebäude und die darüber hinaus beabsichtigte weitere Umnutzung zu Büro- und Restaurationszwecken planungsrechtlich abzusichern. Seit 19.04.1999 beherbergt das Objekt u.a. das Standesamt der Stadt Sankt Augustin, auch hat mittlerweile ein gastronomischer Betrieb seine Arbeit aufgenommen.

Mit der sukzessiven Inbetriebnahme der unterschiedlichen teils unter Denkmalschutz stehenden Gebäude erfolgte die schrittweise Umsetzung der Planungsinhalte. Die seinerzeitige Ausbauplanung der öffentlichen Erschließungsanlage, die von der Pleistalstraße als externe Haupteinfahrt zur Mühlenanlage führt, wurde jedoch nicht zeitnah umgesetzt. Zwischenzeitlich hat sich ein status quo ergeben, der sich nicht mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 614 deckt bzw. der eine verkehrliche Nutzung über dessen Geltungsbereich hinaus beinhaltet. So wird ein Streifen der landwirtschaftlichen Nutzfläche, die südlich an die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 614 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche angrenzt, zu Zwecken des auf die Niederpleiser Mühle gerichteten ruhenden Verkehrs genutzt. Der Nordrand der geplanten Erschließungsstraße hat sich ebenfalls nicht in der vorgesehenen Weise entwickelt. Er tritt deutlich gegenüber der ursprünglich festgesetzten nördlichen Straßenbegrenzungslinie zurück. Somit ist ein Zustand eingetreten, dass für Erschließungsflächen festgesetzte Bereiche weiterhin als landwirtschaftliche Nutzflächen genutzt werden, dem gegenüber außerhalb des Geltungsbereichs liegende landwirtschaftliche Nutzflächen zu Verkehrszwecken umgebildet wurden bzw. durch den anstehenden Ausbau der Straße und ihrer Nebenanlagen zu Verkehrszwecken genutzt werden sollen. Diese Diskrepanz zwischen planungsrechtlichen Festsetzungen und tatsächlichen Nutzungen soll durch die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 614 aufgehoben werden.

1.2 Planungsablauf

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt, da die räumliche Auswirkung auf einen kleinen abgrenzbaren Bereich beschränkt bleibt und somit die Grundzüge der bestehenden Planung und die festgesetzten und weiterhin geltenden städtebaulichen Ziele für diesen Planungsraum nicht berührt werden. Ebenfalls wird durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht in die Rechte Dritter eingegriffen, da

sämtliche betroffenen Flächen entweder im Eigentum der Stadt Sankt Augustin oder in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers liegen. Für die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche bedarf es weder einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 noch eines Umweltberichtes nach § 2a des Baugesetzbuches.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan, der bereits Grundlage für die seinerzeitige Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 614 war, entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird insofern gewahrt.

1.3 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst einerseits die für den Ausbau der Straße einschließlich ihrer Nebenanlagen erforderlichen Flächen, des weiteren wird ein Teil der innerhalb des Areals zu Verkehrszwecken genutzten Flächen in den Geltungsbereich einbezogen. Diese sind die im Ursprungsbebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzte und als Wendeanlage ausgebaute Fläche. Die übrigen Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie die damit verbundenen textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan werden nicht in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen und bleiben insofern unverändert gültig.

Um die Bedeutung der umliegenden Landschaft hervorzuheben, wird jeweils ein Streifen nördlich und südlich der Erschließungsstraße in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Streifen werden landwirtschaftlich genutzt und sind Bestandteile eines Landschaftsschutzgebietes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt diese Schutzausweisung nachrichtlich dar und differenziert insofern diese aufeinandertreffenden Nutzungen.

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

2.1 Wesentliche Ziele der Bebauungsplanänderung

Ziel der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 614 „Niederpleiser Mühle“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Erschließung zu schaffen, die den erkennbaren Anforderungen und gleichzeitig den in der Zwischenzeit praktizierten Verhaltensweisen der Besucher der Anlage Rechnung trägt. Der vorhandene Wirtschaftsweg kann mittlerweile diese Anforderungen nicht erfüllen. Bei der Bebauungsplanaufstellung im Jahre 2000 konnte die verkehrliche Situation noch nicht abschließend bewertet werden, da noch keine verlässlichen Prognosen im Hinblick auf die aus damaliger Sicht zukünftige verkehrliche Entwicklung zu und von den Anlagen der Niederpleiser Mühle vorlagen. Des weiteren behinderten bestehende Pachtverhältnisse einen unmittelbaren Straßenausbau. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 614 wurde seinerzeit festgehalten:

„Die öffentliche Erschließung des Grundstückes „Niederpleiser Mühle“ erfolgt vorläufig über den vorhandenen Wirtschaftsweg von der Pleistalstraße (L 143) aus. Die Sondervereinbarung betrifft nicht den Umbau des Einmündungsbereiches Pleistalstraße (L 143) Wirtschaftsweg. Aufgrund bestehender Pachtver-

hältnisse ist ein endgültiger Ausbau kurzfristig nicht durchführbar. Um auch in der Übergangszeit eine gefahrlose Benutzung und Erschließung der „Niederpleiser Mühle“ zu erreichen, verpflichtet sich der Vorhabenträger im eigenem Namen und auf eigene Rechnung an beiden Seiten der vorhandenen Erschließungsstraße je eine Ausweichbucht entsprechend der Planung des Ing. Büros Dobelmann & Grocke GmbH anzulegen (Anlage 2). Zur Erstellung dieser Ausweichbuchten ist im Rahmen eines bestehenden Pachtverhältnisses bezüglich der getroffenen Flächen umgehend eine Teilkündigung auszusprechen. Die Ausweichbuchten sind 3 Monate nach Satzungsbeschluss fertigzustellen.

Nach Inbetriebnahme des gastronomischen Betriebes in der „Niederpleiser Mühle“ wird die verkehrliche Erschließungssituation in regelmäßigen Abständen durch die Stadt überprüft. Sobald es sich zeigt, dass die vorläufige Erschließungssituation verkehrstechnisch nicht ausreichend ist, straßenbautechnische Maßnahmen erforderlich werden oder die Verkehrssicherheit gefährdet ist, muss in einer von der Stadt vorgegebenen Zeit der endgültige Ausbau der Erschließungsstraße durchgeführt werden.

Zwischenzeitlich sind die Voraussetzungen für einen Ausbau des Wirtschaftsweges gegeben, die Pachtverhältnisse sind aufgehoben, die notwendigen Flächen stehen zur Verfügung.

Den Bestimmungen des Durchführungsvertrages folgend soll mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 614 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Erschließungsanlage geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird zwischen der Pleistalstraße und der Mühlenanlage ein Korridor gebildet, der den Änderungsbereich umfasst. Dieser Bereich wird um die inneren Erschließungsflächen, die zu den Stellplatzanlagen sowie zu den baulichen Einrichtungen führen erweitert (bestehende Wendeanlage). Die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen werden dadurch nicht beeinträchtigt.

2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 614 „Niederpleiser Mühle“ wird u.a. die durch Straßenbegrenzungslinien definierte öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich festgesetzt. Der Umfang der Verkehrsfläche ergibt sich aus einer mit der Stadt Sankt Augustin abgestimmten aktuellen Straßenbau- fachplanung des Ingenieurbüros Dobelmann & Kroke Bonn (Stand September 2008). Die ursprüngliche Straßenplanung des gleichen Ingenieurbüros aus dem Jahre 1999 sah einen etwa 5,50 m breiten niveaugleichen Ausbau vor. Aufgrund der neuen aktuellen Planung wird ein Straßenraumprofil von im-Durchschnitt 3,80 m Breite realisiert, so dass eine merkliche Flächeneinsparung möglich ist.

Die notwendigen Ausbauparameter führen zu einer Abgrenzung des Straßenkörpers, welche über die Grenzen des bisher zu Verkehrszwecken genutzten Flurstücks Nr. 4276 gehen. Durch den geplanten Ausbau werden auf jeder Seite der zukünftigen Straße jeweils eine Ausweichbucht vorgesehen, um einen Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Die geringe Länge der Straße sowie die gute Übersichtlichkeit aufgrund der gestreckten Führung machen keine weiteren baulichen Maßnahmen in dieser Hinsicht notwendig.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird im Norden weitestgehend durch die nördliche Grenze der Flurstücke Nrn. 4276 und 2057 sowie der nördlichen Grenze eines neuen noch nicht mit einer Flurstücksnummer versehenen Fläche begrenzt. Diese zusätzliche Fläche wird durch die nördliche Ausweibucht eingenommen. Im Westen bilden die östliche Grundstücksgrenzen der Pleistalstraße den Abschluss. Die südliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche wird durch die südliche Grenze der Flurstücke 7276 und 2057 sowie durch die Begrenzung des zusätzlichen Flurstücks für die Ausweibucht gebildet. Innerhalb dieser Fläche verläuft die Fahrbahn mit einer Breite von 3,8 m. Im Osten wird der Übergang von der öffentlichen zur privaten Verkehrsfläche durch die südwestliche Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 2353 bestimmt. Innerhalb dieser Fläche wird der fließende Verkehr sowie die baulichen Nebenanlagen (Entwässerung, Böschung, Ausweibuchten) realisiert.

Parallel zu der neu zu errichtenden Straße werden auf deren Südseite weitere Flächen für den ruhenden Verkehr eingerichtet und planungsrechtlich als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Schaffung dieser Stellplatzflächen ist eine Reaktion auf die ausgeübte Praxis und dem damit bekundeten Bedarf an Stellplätzen für die Gesamtanlage der Niederpleiser Mühle. Die Parkstreifen werden durch insgesamt 5 Baumbeete gegliedert, ein Pflanzgebot in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung sichert die Anpflanzung von ortstypischen Bäumen sowie ihren dauerhaften Erhalt und Pflege.

Da der Standort aufgrund seiner Nutzungsdurchmischung mit gastronomischen Einrichtungen und Standesamt der Stadt Sankt Augustin ein Anziehungspunkt besonders für Familien darstellt, müssen auch die Sicherheitsbelange von Kindern berücksichtigt werden. Aus diesem Grunde ist eine Abtrennung von der privaten Verkehrsfläche südlich der Straße zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche erforderlich. Diese Fläche wird auch zur Viehwirtschaft herangezogen, so dass es zu Konflikten zwischen Mensch und Tier kommen kann, insbesondere dann, wenn durch z.B. lautes Hupen bei Hochzeitsfeiern, wie es zunehmend üblich ist, das Vieh erschreckt wird. Um derartigen Gefahren zu begegnen ist ein vorhandener massiver Zaun zu erhalten und dauerhaft auf seine Funktion zu überprüfen. Wegen des bestehenden Landschaftsschutzes ist die Massivität des Zaunes durch eine landschaftsbildgerechte Bepflanzung zu reduzieren. Die Arten und die Qualitäten der Bepflanzung werden durch textliche Festsetzungen unter Bezugnahme auf den seinerzeit erstellten landschaftspflegerischen Fachbeitrag und der darin definierten Pflanzliste bestimmt.

Der Standort des Zaunes wird im Bebauungsplan explizit festgesetzt und bildet die Grenze zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der landwirtschaftlichen Nutzfläche, die gleichzeitig dem Landschaftsschutz unterliegt. In Zukunft können lagemäßige Veränderungen dieses Zaunes in Abhängigkeit von den Bedürfnissen der Betreiber der Niederpleiser Mühle lediglich in nördlicher Richtung erfolgen, um das Landschaftsschutzgebiet nicht nach Süden zu beeinträchtigen.

3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Für den Änderungsbereich besteht bereits Planungsrecht in Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 614 aus dem Jahre 2000. Dieses Planungsrecht ist jedoch im Hinblick auf die Erschließung nicht unmittelbar nach Inkrafttreten vollstän-

dig umgesetzt worden, da die Stadt St. Augustin und der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag übereingekommen waren, zunächst einen vorläufigen Straßenausbau vorzunehmen, bis die Voraussetzungen für einen Endausbau gegeben sind (§ 5 des Durchführungsvertrages). Insofern hat sich in den zurückliegenden Jahren die vorhandene Straße wenn auch in ihrer unzureichenden Form als Erschließungsstraße etabliert. Durch die tatsächliche Nutzung der Straße im Vergleich zu den planerischen Zielen, die mit der seinerzeitigen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt wurden, werden keine negativen Auswirkungen begründet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist insofern nicht erforderlich.

Durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans fällt der Eingriff in Natur und Landschaft geringer aus als durch die ursprüngliche Planung zulässig gewesen wäre. Aus diesem Grunde ist aufgrund der 1. Änderung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich..

Unabhängig von dieser rechtlich nicht notwendigen Ausgleichsmaßnahme trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die den durch die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu Verkehrszwecken eröffneten Eingriff weitestgehend minimieren. So setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung von 5 Einzelbäumen auf besonders ausgewiesenen jeweils etwa 18 m² großen Flächen fest.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgte bisher durch Versickerung auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen bzw. auf den unbefestigten Straßenrandflächen. Die zukünftige Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch dessen Sammlung in einer Rinne entlang des nördlichen Straßenrandes und Einleitung in den vorhandenen Pleistalsammler. Von dort wird das Niederschlagswasser in den Pleisbach abgeführt. Durch diese ortsnahe Einleitung wird der Forderung des § 51 a Landeswassergesetz entsprochen.

4. Durchführung

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahme einschließlich der Abwasserbeseitigung obliegt dem Vorhabenträger.

5. Kosten

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 614 entstehen der Stadt St. Augustin keine Kosten. Sämtliche Aufwendungen für Planung und Realisierung der Maßnahme gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Planungsstand: 05. November 2008

Planverfasser: Ingenieurbüro für
Vermessung, Planung, Stadtentwicklung
Dr. Johannes Suchy
Büchelgarten 10
53225 Bonn