

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 22.10.2009

Drucksache Nr.: **09/0312**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	17.11.2009	öffentlich / Vorberatung
Rat	16.12.2009	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 116 "südliche Waldstraße";

- 1. Bericht der Verwaltung über die vorzeitige Beteiligung der Behörden;**
- 2. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans gem. § 3 Abs.2 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Behörden zur Kenntnis und stimmt dem Verfahrensvorschlag zu. Dem Rat der Stadt Sankt Augustin wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den Bebauungsplan Nr. 116 „südliche Waldstraße“ für das Gebiet in der Gemarkung Hangelar, Flur 3, südlich der Waldstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen und den Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind der Plandarstellung zu entnehmen.
Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

1. Planungsanlass

Ein Unternehmer beabsichtigt, das das Plangebiet bildende Grundstück im Bereich der Waldstraße einer baulichen Nutzung zuzuführen, um dort seinen Garten- und Landschaftsbaubetrieb anzusiedeln.

Der Unternehmer beabsichtigt nach Freilegung des Grundstückes, das Gelände mit einer wasserdurchlässigen Schotterschicht zu befestigen und einzuzäunen. Im nördlichen, zur Waldstraße orientierten Bereich ist eine Betriebsleiterwohnung mit Büro geplant. Im südlichen Teil des Geländes sind betrieblich notwendige Gebäude und Einrichtungen (insb. Geräteschuppen, Garagen, Abstellräume) vorgesehen. Neben den baulichen Anlagen soll das Gelände für die Lagerung von Materialien für den Garten- und Landschaftsbau-betrieb genutzt werden. Des weiteren ist die Anlage eines Mustergartens geplant.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Waldstraße aus, wo bereits ein abgesenkter Bord vorhanden ist. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt in die öffentliche Kanalisation in der Waldstraße. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 51a LWG vor Ort versickert werden. Die sonstigen Medien der technischen Infrastruktur werden als Hausanschlussleitungen ergänzt.

Zum angrenzenden Niederpleiser Wald soll ein neuer Waldsaum aufgebaut werden, der einen sinnvollen Übergang zu dem vor kurzem wieder aufgeforsteten Flächen darstellt.

Diese Vorstellungen decken sich mit denen der Stadt Sankt Augustin, da generell entsprechende Flächen in Sankt Augustin rar sind und demnach ein Bedarf für solche Flächenausweisungen besteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die örtliche Wirtschaft gestärkt werden, indem in Sankt Augustin ansässige Unternehmen unterstützt werden sollen, die bestehende Arbeitsplätze zu sichern und neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Das vorliegende Planungsrecht sieht zwar eine bauliche Nutzung des Geländes vor, ist aber für das beabsichtigte Vorhaben nicht ausgelegt, so dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

2. Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB wird somit entsprochen.

Für das Plangebiet liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 109 und 212 vor. Dort sind nicht überbaubare Grundstücksflächen von Mischgebieten festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 212 regelt in westlichem Anschluss darüber hinaus, dass hier Gebäude mit 3 Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig sind. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 vorgegeben. Die Geschossflächenzahl darf einen Wert von 1,0 nicht überschreiten.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt, da

- weniger als 20.000 qm versiegelte Grundfläche ermöglicht werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, die für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten sprechen und

- ein Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen besteht.

Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Damit ist auch ein Umweltbericht nicht erforderlich. Dennoch werden die wesentlichen Auswirkungen, die durch die Planung zu erwarten sind, beschrieben und bewertet. Zudem bedarf es keines Ausgleichs für die durch die Planung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft, da der Eingriff bereits gesetzlich so gewertet wird, als wäre er bereits erfolgt oder zulässig. Es erfolgt jedoch ein Ausgleich für die Waldfläche im Verhältnis 1:1.

Da sich aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren eine Realisierbarkeit der Planung ableiten lässt, schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form gem. § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster 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.