

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 17.02.2010

Drucksache Nr.: **10/0067**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	09.03.2010	öffentlich / Vorberatung
Rat	28.04.2010	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 306 "Johann Quadt Straße" für den Bereich Gemarkung Meindorf, Flur 5 nördlich der Johann Quadt Straße östlich der Straße "Auf dem hohen Ufer";
1. Einleitungsbeschluss
2. Aufstellungsbeschluss sowie Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussvorschlag:

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

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB zu.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für den Bereich der Gemarkung Meindorf, Flur 5 nördlich der Johann Quadt Straße östlich der Straße „Auf dem hohen Ufer“ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 306 „Johann Quadt Straße“ gemäß § 2 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Mit Schreiben vom 12.02.2010 beantragt die Firma K&K GmbH Projektentwicklung und Beratung gemäß § 12 BauGB die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

Beabsichtigt ist die Errichtung einer viergruppigen Kindertagesstätte sowie die Errichtung eines Nahversorgungseinzelhandelsmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800qm.

Im Wesentlichen wird die Aufstellung des Bebauungsplans durch den dringenden Bedarf einer weiteren Kindertagesstätte für den Ortsteil Meindorf ausgelöst, der aus den geänderten Rechtsgrundlagen in Bezug auf den zusätzlichen Betreuungsbedarf der unter Dreijährigen resultiert. Da innerhalb des Ortsteiles Meindorf kein anderer Standort für eine neue Kindertageseinrichtung vorhanden ist, soll mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

Ferner ist die Nahversorgung im Ortsteil Meindorf schon seit einigen Jahren nicht mehr ausreichend gesichert. Dies wird von den Bewohnern als Beeinträchtigung der Wohnqualität empfunden. Über dieses Bebauungsplanverfahren soll daher durch die Festsetzung eines Sondergebietes die Ansiedlung eines Nahversorgers unterhalb der Großflächigkeit von 800qm Verkaufsfläche ermöglicht werden, um die wohnungsnah Versorgung zu sichern.

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich teilweise in Eigentum der Stadt Sankt Augustin, teilweise in Privatbesitz. Der Vorhabenträger hat mit den derzeitigen Privateigentümern den Erwerb ihrer Flächen vereinbart und steht in Verhandlung mit der Stadt Sankt Augustin über den Ankauf der benötigten städtischen Flächen. Nach Abschluss dieser Vorgänge erfüllt er die Voraussetzungen, um als Vorhabenträger im Sinne des BauGB, die erklärten kommunalen Ziele der Bauleitplanung zu realisieren. Im Rahmen der mit dem Vorhabenträger zu treffenden öffentlich rechtlichen Vereinbarungen wird dieser verpflichtet, beide Baumaßnahmen innerhalb eines konkreten Zeitrahmens zu realisieren.

Der Bebauungsplan weist 2 Bereiche aus. Im östlichen Teil wird eine Fläche als Sonderge-

biet „Einzelhandel, Nahversorgung max. 800qm VK“ festgesetzt. Die zulässigen Sortimente werden ebenfalls festgelegt. Der Baukörper wird eingeschossig festgesetzt .

Neben der SO-Fläche wird eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte ebenfalls mit eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Beide Nutzungen werden gemeinsam von der Josef-Quadt-Straße erschlossen. Zur Abgrenzung der geplanten Bebauung zur freien Landschaft wird nördlich hiervon ein 10m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Bezüglich der Ausbauplanung L16 und der hierfür vorgesehenen Landesmittel bedarf es im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch einer Abstimmung mit dem Landesbetrieb.

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt erforderlich (siehe hierzu die Sitzungsvorlage 10/0066). Voraussetzung für die beabsichtigte Bauleitplanung ist die landesplanerische Anfrage nach § 32 LPlG. Geprüft wird, ob die Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt. Das Verfahren gemäß § 32 LPlG wurde bereits eingeleitet.

Auf Grundlage der vorgenannten Erläuterungen schlägt die Verwaltung die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor.

In Vertretung

Marcus Lübken
Beigeordneter