STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FD 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 08.08.2011
Drucksache Nr.: **11/0331**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	06.09.2011	öffentlich / Vorberatung
Rat	05.10.2011	öffentlich / Entscheidung

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 408/1 „Gewerbegebiet Menden-Süd„ (Teil A) in der Gemarkung Meindorf, Flur 1,südlich der Parzellen 2201 und 2199 sowie südlich der Bebauung auf Parzelle 1383, zwischen der westlichen und südlichen Grenze der Parzelle 1437 sowie der südlichen und östlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. : 408/1 (Teil A);
Aufstellungsbeschluss sowie Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

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 Meindorf, Flur 1, südlich der Parzellen 2201 und 2199 sowie südlich der Bebauung auf Parzelle 1383, zwischen der westlichen und südlichen Grenze der Parzelle 1437 sowie der südlichen und östlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr.: 408/1 (Teil A) die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 408/1 „Gewerbegebiet Menden-Süd“ (Teil A) sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 408/1 wird notwendig, da sich bei bebauungsplangemäßer Realisierung der Planstraße F ein Nutzungskonflikt mit dem nunmehr auf der Parzelle 1383 befindlichen Gewerbebetrieb und der geplanten Verkehrsfläche ergibt.

Die Planstraße F dient der künftigen Erschließung der entlang der ehemaligen Ladestraße befindlichen Gewerbebetriebe. Gleichzeitig soll im Verlauf der Trasse auch die notwendige Kanalerschließung der rückwärtigen Gewerbegrundstücke erfolgen.

Die Achse der Planstraße F liegt gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr.: 408/1 genau auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Parzellen 1383 und 1437. Dies war schon im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr.: 408/1 ein Kompromiss, der mit den damaligen Grundstückseigentümern vereinbart wurde, um so die Einschränkung durch die Verkehrsfläche möglichst gleichmäßig auf die beiden Grundstücke zu verteilen.

Auf Grund der Umnutzung der ehemaligen Lagerhalle auf der Parzelle 1383 und dem damit erforderlichen Stellplatzbedarf entsteht bei Realisierung der Trasse der Planstraße F wegen der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche ein Konflikt mit den nutzungsbedingten Betriebsabläufen.

Aus diesem Grund hat die Verwaltung die Bereitschaft des Eigentümers der Parzelle 1437, die Planstraße F auf diese Parzelle zu verschieben, abgefragt. Die Wendeanlage ist von dieser Änderung nicht betroffen.

Der Eigentümer ist unter bestimmten Vorraussetzungen mit der Verschiebung der Erschließungsfläche auf die Parzelle 1437 einverstanden.

Als Kompensation der hieraus resultierenden Reduzierung der überbaubaren Fläche auf der Parzelle 1437 wünscht der Grundstückseigentümer, der auch Eigentümer der östlich der Straße „Am Bahnhof“ befindlichen Parzelle 1433 ist, dort - analog zur Festsetzung der Baugrenze auf der Parzelle 1437 - eine Erweiterung der überbaubaren Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Richtung Süden.

Des Weiteren soll eine Anbindung der Parzelle 1433 zur Planstraße E (Bebauungsplan Nr.: 408/1) planungsrechtlich sichergestellt werden.

Da mit der Realisierung der Planstraße F auch die entwässerungstechnische Erschließung der Gewerbebetriebe im Bereich der Ladestraße umgesetzt werden soll, soll die Notwendigkeit des Leitungsrechtes zu Gunsten der Stadt auf der Parzelle 1437 überprüft werden und wenn möglich entfallen.

Unter Berücksichtigung der Interessen der Grundstückseigentümer sowie dem städtischen Interesse eine gesicherte Erschließung für die Gewerbebetriebe entlang der DB–Trasse zu realisieren, sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 408/1 (Teil A) folgende Änderungen der Planfestsetzungen beabsichtigt:

1. Verschiebung der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße F) nach Süden auf die Parzelle 1437 (die Wendeanlage verbleibt entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr.: 408/1 auf den Parzellen 2181, 2185).
2. Festlegung von Flächen für Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB) nördlich und südlich der Planstraße F.
3. Streichung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Stadt Sankt Augustin auf der Parzelle 1437, sofern sichergestellt werden kann, dass der notwendige Kanal im Trassenverlauf der Planstraße F verlegt werden kann.
4. Festlegung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (zugunsten des Anliegers und der Ver- und Entsorgungsträger) zur rückwärtigen Anbindung der Parzelle 1433 (östlich

der Straße „Am Bahnhof“) an die künftige gemäß Bebauungsplan Nr.: 408/1 festgesetzte Planstraße E.

5. Überplanung der festgesetzten Pflanzgebotsfläche (öffentlich und privat) entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (Parzelle 1433) durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche des Gewerbegebietes GE 3.

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet indem die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung, der Punkt 5 betreffenden Änderung, ermittelt wird. Derzeit ist beabsichtigt die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Überplanung von Pflanzgeboten und die Erweiterung der überbaubaren Flächen im Rahmen einer Erweiterung des bestehenden Vertrages (im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr.: 408/1) zwischen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft und der Stadt Sankt Augustin vom Dezember 2008 im Bereich der Grube DEUTAG bzw. östlich hiervon zu sichern und durchzuführen.

Dem Wunsch des Grundstückseigentümers die überbaubare Fläche im Bereich der Parzelle 1433 zu erweitern, kann aus Sicht der Verwaltung aus den nachfolgenden Gründen Rechnung getragen werden. Durch die Bündelung und Verschiebung der Pflanzmaßnahmen in das mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft vereinbarte Vertragsgebiet kann der städtische Pflegeaufwand für die laut Bebauungsplan Nr.: 408/1 vorgesehene öffentliche Pflanzgebotsfläche minimiert werden. Des Weiteren ist erfahrungsgemäß die Umsetzung von privaten Pflanzgeboten innerhalb von Gewerbegebieten eher problembehaftet, so dass aus Sicht der Verwaltung der Ersatz dieser privaten Maßnahmen durch Aufnahme in das Vertragsgebiet ebenfalls eine sinnvolle Alternative darstellt.

In dem zu erstellenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden sinnvolle Maßnahmen als Ersatz für die wegfallenden Pflanzgebote vorgeschlagen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 408/1 „Gewerbegebiet Menden-Süd“ gelten auch für den Änderungsbereich und werden lediglich um folgenden Hinweis ergänzt:
Bei Straßenausbaumaßnahmen sind für den Ausgleich von unterschiedlichen Geländehöhen Böschungen auf den nicht überbaubaren Flächen von Anliegergrundstücken zulässig.

Auf Grundlage der vorgenannten Erläuterungen schlägt die Verwaltung vor den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 408/1 „Gewerbegebiet Menden-Süd“ (Teil A) zu fassen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

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.