

Sitzungsvorlage

Datum: 27.02.2012

Drucksache Nr.: **12/0007/1**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Zentrumsausschuss	13.03.2012	öffentlich / Vorberatung
Rat	14.03.2012	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 113 'Haus Heidefeld'; 1. Bebauungsplan Nr.113, 3. Änderung, Aufteilung in die Bereiche A und B; 2. Bebauungsplan Nr.113, 3. Änderung, Teilbereich B, Auslegung

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.113 „Haus Heidefeld“, in der Gemarkung Siegburg/Mülldorf, Flur 1, für den Bereich südlich der Granthamallee und westlich der Rathausallee, für den der Rat am 05.10.2011 einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat, wird in die Teilbereiche A und B aufgeteilt;
2. Der vorliegende Entwurf für den Teilbereich B, südlich der Hochschule Bonn/Rhein-Sieg, zwischen alter und neuer Sportanlage (Baufeld MK 5), wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB weiter geführt und gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
Dabei wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, weil davon ausgegangen werden kann, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Der Geltungsbereichsplan für die Teilbereiche A und B ist als Anlage beigelegt.

Sachverhalt / Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Haus Heidefeld“ ist wesentlicher Bestandteil der Entwicklungsmaßnahme Sankt Augustin Zentrum-West. Er bildete u.a. die Grundlage für Errichtung der Hochschule Bonn-Rhein/Sieg. Für die südlich der Hochschule liegenden Grundstücke hat der Bebauungsplan bisher zur Ergänzung des Zentrums weitere Kerngebietsnutzungen

festgesetzt. Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans, die der Rat in seiner Sitzung am 05.10.2011 beschlossen hat, sollen diese Flächen in Mischgebiete umgewandelt und die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ausgeschlossen werden. Dies ist auch weiterhin erklärtes Ziel der Stadt.

Zwischenzeitlich liegt nun der Stadt das Angebot eines Investors vor, auf dem Grundstück, das sich unmittelbar östlich an den Sportplatz anschließt, mehrere Studentenwohnheime zu bauen. Die Verwaltung hat gemeinsam mit dem Entwicklungsträger die Unterlagen des Investors geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, das Vorhaben, das in der Sitzung vom Investor ausführlich vorgestellt werden wird, zu unterstützen.

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplans Nr.113 notwendig, der für das Baufeld MK 5 zurzeit noch eine Kerngebietsnutzung festsetzt.

Da der Investor an einer zügigen Umsetzung seines Vorhabens interessiert ist, schlägt die Verwaltung vor, das bereits begonnene Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr.113 aufzuteilen und den Teilbereich B als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB weiter zu betreiben.

Der Entwurf für den Teilbereich B behält sowohl die bestehenden Baugrenzen wie auch die Zahl der zulässigen Geschosse bei und ändert lediglich die Kerngebietsnutzung um in die Festsetzung SO (Hochschule) Studentenwohnheime. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die Nutzung der Gebäude ausschließlich für Studentenwohnungen und sonstige hochschulische Zwecke zulässig ist.

Der Flächennutzungsplan enthält für den Teilbereich B die Darstellung einer gemischten Baufläche. Da die beabsichtigte Änderung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Verwaltung hat jetzt der Vorlage des Zentrumsausschusses das noch fehlende Lärmgutachten beigelegt, die darin formulierten wesentlichen Aussagen in die Begründung integriert. Eine rechtliche Überprüfung der Aussagen ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Bebauung nach sachgerechter Abwägung zwischen den Belangen des Sportbetriebs und den Belangen des studentischen Wohnens unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zulässig ist. Weiterhin ist eine Trasse für Leitungsrechte zur Erschließung des Sportlerheims in die Plandarstellung übernommen worden.

Die Verwaltung schlägt nun aus Gründen der Rechtssicherheit vor, die Auslegung des Entwurfs in der jetzt ergänzt vorliegenden Form erneut zu beschließen.

<Name des Unterzeichnenden>

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.