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

Sitzungsvorlage

Datum: 03.05.2012
Drucksache Nr.: **12/0182**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	05.06.2012	öffentlich / Vorberatung
Rat	04.07.2012	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Neuaufstellung des Bebebauungsplanes Nr. 408/1 N 'Gewerbegebiet Menden-Süd' in der Gemarkung Niedermenden, Flur 1 und Flur 2, Gemarkung Meindorf, Flur1, südlich der Meindorfer Straße, westlich der Parzellen 3369 und 287, nördlich der Grube DEUTAG, östlich der S 13 Trasse, einschließlich der Flächen südlich der Parzelle 404 und westlich des Fasanenweges;
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligungder Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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 Niedermenden, Flur 1 und Flur 2, Gemarkung Meindorf, Flur1, südlich der Meindorfer Straße, westlich der Parzellen 3369 und 287, nördlich der Grube DEUTAG, östlich der S 13 Trasse, einschließlich der Flächen südlich der Parzelle 404 und westlich des Fasanenweges die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 408/1 N „Gewerbegebiet Menden-Süd“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Das Oberverwaltungsgericht hatte im Februar 2012 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens den Bebauungsplan Nr. 408/1 (Teil A und Teil B) „Gewerbegebiet Menden-Süd“ für unwirksam erklärt.
Aus diesem Grund wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 408/1 N „Gewerbegebiet Menden-Süd“ notwendig. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die Abwägungsfehler, die zur Unwirksamkeit des Planes geführt haben, ausgeräumt werden.
Die grundsätzliche Ausrichtung des Bebauungsplanes - Entwicklung eines gegliederten Gewerbegebietes unter Berücksichtung der Bestandssituation auf Grundlage der Zielvorgaben des beschlossenen Stadtentwicklungskonzeptes - soll beibehalten werden.

Überarbeitet werden die Festsetzungen in Bezug auf Maßnahmen des Immissionsschutzes im Bereich des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes. Hierzu werden Festsetzungen für die der Meindorfer Straße und der Straße „Am Bahnhof“ abgewandten Gebäudefassaden in Abstimmung mit dem Schallgutachter konkretisiert.

Die temporären Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen im Bereich der provisorischen Wendeanlagen der Planstraßen D und E werden zurückgenommen. Das Oberverwaltungsgericht erklärte hierzu, dass für diese temporäre Festsetzung ein „besonderer Fall“ (§ 9 Abs. 2 BauGB) als Voraussetzung vorliegen müsste, welcher hier nicht bestünde. Die Verwaltung wird die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen im Bereich dieser Wendeanlagen nunmehr ohne die temporäre Einschränkung (Rückbau bei Realisierung weiterer Bauabschnitte in Richtung Osten) übernehmen.

Das Oberverwaltungsgericht sah im Teil B des Bebauungsplanes (Grube DEUTAG) in der Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche zumindest auf den nördlichen Grundstücksflächen der Grube einen weiteren Fehler, der zur Unwirksamkeit des Planes geführt hatte. Durch diese Festsetzung im nördlichen Teil der Grube wurde eine artenschutzrechtliche Konfliktlage aufgeworfen. Um negative Folgen für das Kreuzkrötenvorkommen im nördlichen Teil der Grube zu vermeiden, hätte ein Konzept erarbeitet werden müssen, welches die Belange des Artenschutzes (Kreuzkröte) hätte berücksichtigen und darlegen müssen, welche konkreten Auswirkungen die Aufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung auf diese Art hat und wie dieser Eingriff verträglich hätte ausgeglichen werden können.
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes 408/1 N schlägt die Verwaltung daher vor, die Grube DEUTAG (Teil B) nicht erneut zu überplanen. Die Maßnahmen zum Artenschutz (auf Grund der Festsetzungen im Bereich des ehemaligen Bodenlagerplatzes GE 3) sind auf den in der Grube befindlichen städtischen Grundstücksflächen vorgesehen bzw. schon realisiert. Durch die Inanspruchnahme der städtischen Flächen ist die Überplanung mit einem Bebauungsplan nicht erforderlich. Im Planverfahren ist zu klären, inwieweit der mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft vereinbarte Vertrag über die Übernahme von Maßnahmen des Naturschutzes- und der Landschaftspflege so verändert werden kann, dass der verbleibende Ausgleichsbedarf über konkrete Flächen bei gleichzeitiger Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten geregelt werden kann. Sollte die Sicherung von Flächen per Dienstbarkeit nicht möglich sein, müssen an anderer Stelle im Stadtgebiet städtische Ausgleichsflächen herangezogen werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird ebenfalls das Fortschreibungserfordernis des landschaftspflegerischen Fachbeitrages und der floristischen und faunistischen Untersuchung geprüft.

Die Festsetzungen und die grundsätzliche Gliederung des Gewerbegebietes in GE 1, GE 2 und GE 3 wird sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht verändern. In den

als GE 1 bezeichneten Bereichen wird das Ziel der Bestandsicherung und -entwicklung verfolgt. Der als GE 2 bezeichnete Bereich soll als Dienstleistungsstandort ausgebaut werden, um dem beabsichtigten Entree-Charakter in unmittelbarer Nähe zum Bahnhaltepunkt sowie den Übergang vom Mischgebiet ins Gewerbegebiet Rechnung zu tragen. Innerhalb des GE 3 Bereiches sind die neuen, zusätzlichen Gewerbeflächen zusammengefasst. Ziel ist hier die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben insbesondere aus dem Handwerk und des verarbeitenden und produzierenden Gewerbes zu ermöglichen.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 408/1 „Gewerbegebiet Menden-Süd“ (Teil A), Aufstellungsbeschluss vom 05.10.2011 (Drucksache Nr. 11/0331) beabsichtigten Planänderungen mit in das Verfahren Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 408/1 N übernommen werden. Dieses 1. Änderungsverfahren beinhaltete die Verschiebung der Planstraße F nach Süden auf Grund eines Nutzungskonfliktes mit dem angrenzenden Gewerbebetrieb und die Erweiterung der überbaubaren Fläche auf der Parzelle 1433 östlich der Straße „Am Bahnhof“.

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.