

Sitzungsvorlage

Datum: 25.10.2012

Drucksache Nr.: **12/0364**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Zentrumsausschuss	06.11.2012	öffentlich / Vorberatung
Rat	19.12.2012	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 107/5 'Zentrum-Ost'; 1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden; 2. Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin nimmt den Bericht über die erneut gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107/5 „Zentrum-Ost“ einschließlich der textlichen Festsetzungen, der Begründung und der relevanten Gutachten gem. § 3 Abs. 2 für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Sachverhalt / Begründung:

Anlass:

Das leerstehende ehemalige Möbelhaus Tacke im Eingangsbereich des Stadtzentrums stellt ein deutlich wahrnehmbares städtebauliches Defizit dar. Die Fläche bietet aber gleichzeitig durch eine angemessene Nachnutzung ein großes Potential für eine städtebauliche Aufwertung des Zentrums.

Zwischen dem Investor und der Stadt wurde ein Bebauungs- und Nutzungskonzept abgestimmt, das mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Sankt Augustin insbesondere mit dem Stadtentwicklungskonzept 2025, dem Masterplan „Urbane Mitte“ sowie dem Einzelhandelskonzept vereinbar ist. Auf der rd. 250 m langen und rd. 45 m breiten Fläche westlich der Bonner Straße will der Investor die Bestandsgebäude abreißen und ein gemischt genutztes Quartier entwickeln.

Um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Umnutzung zu schaffen, ist die Fortführung des Planverfahrens erforderlich.

Städtebauliches Nutzungs- und Bebauungskonzept:

In den letzten beiden Sitzungen des Zentrumsausschusses am 6. Juni 2012 und 27. Juni 2012 hat der Investor sein Konzept vorgestellt. Konkret vorgesehen sind derzeit eine Altenpflegeeinrichtung mit 80 Pflegeplätzen sowie ca. 40 seniorengerechten Wohneinheiten, ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt (unter 800 m² Verkaufsfläche), ein Fitnesscenter sowie ein Büro- und Geschäftshaus einschließlich der für diese Nutzungen erforderlichen Stellplätze.

Der Eingang zum Zentrum Sankt Augustins kann mit den diesen Nutzungen grundsätzlich sinnvoll ergänzt und städtebaulich aufgewertet werden. Der Ausschuss hat allerdings folgende Voraussetzungen genannt, unter denen dieses Konzept seine Zustimmung finden kann:

- Ausführliches Verkehrsgutachten
- Detailplanung mit Ansichten und Stellplatzanordnung
- Betreiberkonzept für die Senioreneinrichtung

Der Vorlage liegen ein Vorentwurf für den Umbau der öffentlichen Verkehrserschließung (Anlage 1) und eine Stellungnahme des Verkehrsgutachters vom 22.10.2012 (Anlage 2) bei. Die Detailplanungen der Gebäude mit Ansichten wird der Investor nochmals in der Sitzung vorstellen.

Der Investor hat zudem ein erstes Abstimmungsgespräch mit der Heimaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises geführt. Seitens des Investors ist eine Vorstellung des Betreiberkonzeptes in der Sitzung des Sozialausschusses am 28.11.2012 vorgesehen.

Der Investor ist den Wünschen des Ausschusses weitgehend nachgekommen und hat soweit möglich ergänzende Unterlagen vorgelegt.

Bisheriges Bebauungsplanverfahren:

In der Zeit vom 23.01.2012 bis 30.01.2012 wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsverfahren sind in der beigelegten Anlage 3 zusammengefasst und in den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet worden.

Entwurf des Bebauungsplans:

Im Folgenden werden kurz die wesentlichen Planinhalte und Veränderungen gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zusammengefasst. Im Übrigen wird auf die beigelegte Planzeichnung (Anlage 4), die textlichen Festsetzungen (Anlage 5) und die Begründung (Anlage 6) verwiesen.

Art der Nutzung: Es wird ein Mischgebiet festgesetzt. Einzelne Nutzungen werden ausgeschlossen und Einzelhandelsnutzungen nur in den Erdgeschossen zugelassen. Eine Beschränkung der Verkaufsfläche ist nicht erforderlich, da gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (bis max. 800 m² Verkaufsfläche) zulässig sind.

Um die für den Grundstückseigentümer notwendige Flexibilität zu ermöglichen, wird ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Dies bedeutet, dass innerhalb des vorgesehenen Rahmens des Bebauungsplans auch vom jetzigen Konzept abweichende Nutzungen vorgesehen werden können.

Maß der baulichen Nutzung: Das Grundstück ist bereits fast vollständig versiegelt. Zur Unterbringung der Gebäude und Stellplätze ist eine Beibehaltung der Versiegelung erforder-

lich. Die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl wurden daher – auch im Hinblick auf das konkrete Bauvorhaben – angepasst.

Überbaubare Grundstücksfläche: Das südliche Baufenster wurde auf Wunsch des Investors um rund 20 m nach Norden erweitert. Es umfasst jetzt das gesamte südliche Bestandsgebäude.

Verkehrsflächen: Der Planentwurf berücksichtigt den Lageplan/ Vorentwurf der Verkehrerschließung (Anlage 1). Vorgesehen sind eine Aufweitung der Bonner Straße für einen Linksabbieger sowie eine Querungshilfe. Der bestehende Stellplatzstreifen westlich der Bonner Straße muss hierfür in Anspruch genommen sowie der Rad- und Fußweg nach Westen verschwenkt werden. Auf einer Breite von ca. 1 m muss das private Grundstück hierfür in Anspruch genommen werden und wird daher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Darüber hinaus ist eine Festsetzung von konkreten Ausbaustandards und Verkehrsregelungen (Beschilderung usw.) im Bebauungsplan rechtlich nicht möglich. Die konkrete Ausbauplanung und die Verkehrsregelung müssen vor der Umsetzung des Bauvorhabens mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßenbau NRW (LBSB), der Stadt Sankt Augustin und den Verkehrsbehörden abgestimmt werden. Überdies ist eine Regelung zur Kostentragung der Umbaumaßnahmen sowie der Flächenübertragung erforderlich.

Schallschutz: Der Planentwurf berücksichtigt die Ergebnisse des überarbeiteten Schalltechnischen Gutachtens (Anlage 7). Zum Schutz der im Plangebiet vorgesehenen sensibleren Nutzungen (Schlaf- und Aufenthaltsräume) werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Damit wird festgelegt, dass die Außenbauteile die Anforderungen der DIN 4109 einhalten müssen, was im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Des Weiteren wird festgesetzt, dass für Schlafräume grundsätzlich eine fensterunabhängige Lüftung eingebaut werden muss.

Werbeanlagen: In den Planentwurf wurden in Abstimmung mit den Grundstückseigentümer Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zu Art, Höhe und Ausmaß von Werbeanlagen aufgenommen, um einen städtebaulich gestalterischen Rahmen zu sichern und gleichzeitig dem Werbebedürfnis der Nutzer Rechnung zu tragen.

Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung wird die vom Investor am 22.10.2012 vorgelegte Vorplanung zum Umbau der öffentlichen Verkehrsanlagen prüfen und gemeinsam mit dem Investor zeitnah mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und den Verkehrsbehörden sowie mit dem Verkehrsplaner für den Bereich HUMA abstimmen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 107/5 „Zentrum-Ost“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für einen Monat öffentlich auszulegen und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen, sobald die Verkehrsplanung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt wurde.

Unabhängig von der förmlichen Auslegung schlägt die Verwaltung weiter vor, zu Beginn der Offenlage eine Informationsveranstaltung durchzuführen, in welcher Grundstückseigentümer der Öffentlichkeit das konkrete Bauvorhaben vorstellen wird.

Auf Grundlage der abgestimmten Planung für die Verkehrsanlagen soll zudem ein Erschließungsvertrag erarbeitet und mit dem Grundstückseigentümer angestimmt werden. Der vom Investor unterzeichnete Vertrag soll bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Nach Abschluss der vorgenannten Schritte wird die Verwaltung dem Zentrumsausschuss bzw. dem Rat die Ergebnisse der Abstimmungen mitteilen und soweit sich aus der Offenlage heraus keine Änderungen der Planung ergeben, den Satzungsbeschluss vorbereiten.

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.