

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 09.10.2013

Drucksache Nr.: **13/0296**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	19.11.2013	öffentlich / Vorberatung
Rat	11.12.2013	öffentlich / Entscheidung

Betreff

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 'An der Kleinbahn';
Änderung Geltungsbereich, Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss der
frühzeitigen Beteiligung**

Beschlussvorschlag:

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

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ entsprechend dem Geltungsbereichsplan in Anlage 1 zu ändern.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin stimmt dem vorliegenden Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ (Anlagen 1 bis 5) zu.
3. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, für den vorliegenden Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ (Anlagen 1 bis 5) einschließlich der Fachplanungen und -gutachten (Anlagen 6 bis 9), die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Anlass und Ziel

Mit dem seit 31.01.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 809 „An der Kleinbahn“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes

im Ortsteil Birlinghoven geschaffen. Die Erschließung des Gebietes sollte von Norden über die Gewerbegebietszufahrt „Zur Kleinbahn“ erfolgen.

Trotz intensiver Bemühungen der Stadtverwaltung, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft und der Grundstückseigentümerin (AHA-Projektgesellschaft) ist es nicht gelungen, einen Investor und Betreiber für einen Nahversorgungsmarkt mit der rückwärtigen Erschließung über die Straße „Zur Kleinbahn“ zu gewinnen. Als wesentliche Voraussetzung für eine Ansiedlung wurde seitens der Marktbetreiber immer wieder eine direkte Zufahrt von der Pleistalstraße/Landesstraße (L 143) auf das Grundstück gefordert. Eine solche Anbindung war bisher nicht möglich, da sich der Abschnitt außerhalb der Ortsdurchfahrt befand.

Nach zahlreichen Gesprächen stimmte der Landesbetrieb Straßen NRW zu, die Lage der Ortsdurchfahrt an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, mit dem Ziel, dort im späteren Verfahren eine Zufahrt auf die Pleistalstraße zuzulassen. Am 23.07.2012 wurde die neu festgesetzte Ortsdurchfahrt im Amtsblatt des Regierungsbezirks Köln bekannt gemacht. Damit ist nach Straßen- und Wegegesetz NRW in dem Bereich nun eine direkte Zufahrt von der Pleistalstraße/L 143 verkehrsrechtlich grundsätzlich möglich.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 809 bisher ein Ein- und Ausfahrverbot auf die Pleistalstraße festsetzt und die Verkehrsfläche der Pleistalstraße für die erforderliche Zufahrt anzupassen ist, muss der Bebauungsplan geändert werden. Die Eigentümerin der Flurstücke Nr. 165 und 166 und Vorhabenträgerin (AHA-Projektgesellschaft) hat eine konkrete Planung für einen Lebensmittelmarkt sowie eine Erschließungsplanung für eine Zufahrt von der Pleistalstraße vorgelegt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Sondergebietes über die Pleistalstraße geschaffen werden. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes sollen, der Bodenschutzklausel des BauGB Rechnung tragend, die nicht mehr erforderlichen Bauflächen zurückgenommen werden. Grundzüge der Planung sind:

- Ausweisung eines Sondergebiets für einen Lebensmittelmarkt mit maximal 800 m² Gesamtverkaufsfläche,
- Herstellung und Sicherung der öffentlichen Erschließung des Plangebiets über maximal eine direkte Zufahrt von der Pleistalstraße (L 143),
- Rücknahme der nicht erforderlichen Bauflächen,
- Schaffung einer privaten Rad- und Fußwegeverbindung mit Anbindung an die Straße „Am Steinmorgen“ sowie
- Ausweisung ausreichender Verkehrsflächen zur Schaffung einer Rad- und Fußwegequerung über die „Pleistalstraße“.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 18.04.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 809 „An der Kleinbahn“ zu ändern. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Seither wurden die Planunterlagen (Vorhabenpläne, Vorentwurf, Umweltbericht, Erschließungsplanung usw.) in Abstimmung mit dem Vorhabenträger erstellt und konkretisiert sowie mehrere Versuche zur Abstimmung der Erschließungspla-

nung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW unternommen.

Dem Bebauungsplan liegt ein mit der Stadt Sankt Augustin abgestimmtes städtebauliches Nutzungskonzept der Grundstückseigentümerin zugrunde. Das Nutzungsspektrum und die konkrete bauliche Ausformung können darüber hinausgehend aufgrund der sich kontinuierlich ändernden Markterfordernisse nicht weiter detailliert und abschließend konkret eingegrenzt werden. Eine solche Konkretisierung der zukünftigen Nutzungen wäre für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jedoch erforderlich. Um die für die Grundstückseigentümerin notwendige Flexibilität zu ermöglichen, wird daher ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt.

3. Änderung des Geltungsbereichs

Da die Verkehrsfläche der Pleistalstraße für die Zufahrt anzupassen ist, muss der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Flächen der Pleistalstraße erweitert werden. Der neue Geltungsbereich ist in Anlage 1 dargestellt. Er umfasst in der Gemarkung Birlinghoven, Flur 10 vollständig die Flurstücke mit den Nummern 21, 59, 60, 63, 164, 165, 166, 167 sowie teilweise die Flurstücke 206, 216, 260 (Pleistalstraße), 261, 278 (Graben).

4. Auswirkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 809 werden die bisher ausgewiesenen Bau- und Verkehrsflächen deutlich reduziert. Die Planung trägt insoweit zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bei. Zum Niveaueausgleich zwischen geplantem Baugebiet und Straße sollen allerdings Aufschüttungen des Geländes um ca. 2 bis 2,5 m zugelassen werden. Die Aufschüttung soll auf dem eigenen Grundstück durch Stützmauern abgefangen bzw. abgeböschert werden.

Die Umweltwirkungen der Planung wurden im Umweltbericht (Anlage 5) beschrieben. Zu der Planung wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Anlage 6) erstellt. Neben den Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst sind auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Anlage 6) wurde 2012 durchgeführt. Durch die Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Vorgaben des Natur- und Artenschutzrecht sind im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beachten. Dies betrifft insbesondere Rodungs- und Fällmaßnahmen.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt (Anlage 7). Darin wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden können. Schallschutzmaßnahmen für die benachbarte Wohnbebauung sind danach nicht erforderlich.

Bereits zum Ursprungsbebauungsplan wurde 2003 ein hydrogeologisches Gutachten (Anlage 8) erstellt. Die Ergebnisse sind weiterhin gültig. Eine Versickerung im Plangebiet ist nicht möglich. Das Oberflächenwasser soll gesammelt und gedrosselt über den östlich gelegenen Graben in den Pleisbach geleitet werden. Eine Entwässerungsplanung wird im weiteren Verfahren von der Vorhabenträgerin erstellt.

Auf Basis der Entwurfs- und Genehmigungsplanung für den Straßenbau (Anlage 9) wurden die zusätzlich erforderlichen Verkehrsflächen definiert. Mit der Planung kann der Standort an das lokale Rad- und Gehwegenetz angebunden werden.

5. Kosten des Planverfahrens

Die Bebauungsplanänderung wird von der Verwaltung erarbeitet. Mit der Vorhabenträgerin wurde eine Planungsvereinbarung (städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB) abgeschlossen, in der sich die Vorhabenträgerin zu Übernahme der Kosten für externe Fachplanungen und -gutachten (Schallgutachten, Erschließungsplanung u. a.) verpflichtet hat.

6. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt den Geltungsbereich entsprechend Anlage 1 zu ändern und auf Grundlage des Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ (Anlagen 1 bis 5) einschließlich der Fachplanungen und -gutachten (Anlagen 6 bis 9) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

7. Weiteres Vorgehen

Sofern der UPV und der Rat dem Vorentwurf zustimmen, wird die Verwaltung zeitnah die frühzeitige Beteiligung durchführen. Nach Abschluss dieses Beteiligungsschrittes werden die Stellungnahmen ausgewertet. Der Bebauungsplan wird soweit erforderlich überarbeitet.

Auf der Grundlage der von der Vorhabenträgerin noch zu erstellenden Entwässerungsplanung und des ggf. überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs sollen mit der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag über die Umsetzung des Planes (einschließlich Erschließungsmaßnahmen) sowie ein Grundstückskaufvertrag abgestimmt werden. Beide Verträge sollen in endverhandelter Form vorliegen, bevor der Offenlagebeschluss durch den UPV bzw. den Rat gefasst werden soll.

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.

Anlagen:

1. Geltungsbereichsplan
2. Planzeichnung (Vorentwurf)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung – Teil A – Städtebauliche Aspekte
5. Begründung – Teil B – Umweltbericht (wird ggf. nachgereicht)
6. Landschaftspflegerischer Begleitplan inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzprüfung (wird ggf. nachgereicht)
7. Schalltechnische Untersuchung
8. Hydrologisches Gutachten
9. Entwurfsplanung für den Straßenbau