

Sitzungsvorlage

Datum: 14.02.2014

Drucksache Nr.: **14/0060**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	01.04.2014	öffentlich / Vorberatung
Rat	14.05.2014	öffentlich / Entscheidung

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 209 'Pützchensweg' in der Gemarkung Hangelar, Flur 7;
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB);
Aufhebung des alten Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses**

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, für das Gebiet der Gemarkung Hangelar Flur 7, begrenzt durch den Heckenweg, die Bundesstraße 56, die westliche Grenze des Gewerbegebietes an der Eifelstraße und den Heckenweiher (Renner See) den Bebauungsplan Nr. 209 „Pützchensweg“ nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und folgende Planungsabsichten darzulegen:
Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein, im Hinblick auf die angrenzenden Wohngebiete, gegliedertes Gewerbegebiet für kleinere und mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie für ein inneres Erschließungssystem, welches eine Aufteilung der großen in mehrere kleine Grundstückseinheiten erlaubt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom Februar 2014 (Anlage 1) zu entnehmen.
2. Der Rat beschließt, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 209 „Kohlkauler Straße“ vom 10.05.1982 (Beschluss Nr. 47) sowie den Auslegungsbeschluss für denselben Planbereich (Anlage 2) vom 28.09.1994 (Drucksache Nr. 94/339) aufzuheben.

Sachverhalt / Begründung:

Für den Bereich zwischen Heckenweg, Bundesstraße 56 und der Kohlkauler Straße bestand schon in den 70er Jahren ein Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 209 „Kohlkauler Straße“, der 1982 aufgehoben und für den gleichen Bereich neu gefasst wurde. Durch eine, in einem Teilbereich des Plangebietes, planerisch nicht lösbare Konfliktsituation zwischen gewerblicher Nutzung einerseits und Wohnnutzung andererseits konnte der Plan nicht weiter bearbeitet werden. Durch die Betriebsaufgabe des Gewerbebetriebs, der planerisch nicht mit der Wohnbebauung bzw. umgekehrt die Wohnbebauung nicht in Einklang mit dem Gewerbebetrieb zu bringen war, ist die Situation nunmehr einer planerischen Lösung wieder zugänglich. Gleichzeitig hat die Betriebsaufgabe dazu geführt, den Entwicklungsdruck auf das nunmehr brachliegende Gelände so zu erhöhen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung bezüglich der Nutzung aber auch der Erschließung des Bereiches nur durch einen Bebauungsplan zu gewährleisten ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 209 „Kohlkauler Straße“ aus dem Jahre 1994 umschließt, neben der jetzt zur Diskussion stehenden Fläche, zum überwiegenden Teil Flächen, die bereits entwickelt sind bzw. für die kein – zumindest derzeit – Regelungsbedarf besteht. Um die jetzt im Bereich des Pützchensweg anstehenden Probleme planerisch zügig in Angriff nehmen zu können, empfiehlt sich der verkleinerte Geltungsbereich. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Lösung der akuten Probleme durch in anderen Bereichen auftauchende Fragestellungen verzögert, wenn nicht gar verhindert wird.

Um die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich während des Verfahrens sicherstellen zu können, kann bei gegebener Veranlassung eine Veränderungssperre durch den Rat beschlossen werden. Grundlage dieser Veränderungssperre wird dann dieser Aufstellungsbeschluss sein, der die Planungsziele darlegt, die es zu schützen gilt. Von daher soll an dieser Stelle die etwas formelhafte Darstellung der Planungsziele im Beschlusstext näher erläutert werden.

Der Plan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Gewerbegebiet als Angebotsbebauungsplan herstellen. Aufgrund der in teils unmittelbarer Nähe vorkommenden empfindlichen Nutzung (Wohnbebauung) ist eine Zonierung der zukünftig möglichen gewerblichen Nutzungen i.S. des Abstandserlasses NW notwendig. Der Plan soll entsprechend der Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes (s.u.) eine optimale innere Erschließung des Plangebietes sicherstellen. Darüber hinaus ist auf der Grundlage dieses Konzeptes die äußere Erschließung über den Heckenweg mit der Stadt Bonn abzustimmen. Die auf Sankt Augustiner Stadtgebiet liegenden und für die äußere Erschließung zusätzlich notwendigen Flächen (z.B. Aufweitung des Einmündungsbereiches in die B 56) sind über den Plan zu ermitteln und zu sichern.

Das Stadtentwicklungskonzept Sankt Augustin 2025 führt zum Plangebiet auf den Seiten 90 und 91 Folgendes aus:

Alle bestehenden Gewerbegebiete in den Stadtteilen werden um geeignete Flächen insbesondere für mittelständisches Gewerbe und Handwerksbetriebe ergänzt. Die Karte (s. Anlage) enthält die blau markierten Bereiche, die sich für eine Nachverdichtung und Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete eignen. Sonstige Nutzungen, die diesem Ziel zuwider laufen, sind durch Festsetzungen in Bebauungsplänen und -bei städtischen Flächen in den Kaufverträgen zu unterbinden.

Die im Plan dargestellten Gewerbehöfe (s. Anlage) sind derzeit überwiegend aufgelassene,

gewerbliche Bereiche mit entsprechenden Hallengebäuden. Fast in jedem Stadtteil finden sich solche Objekte, die zum Teil seit Jahren leer stehen. Gewerbehöfe sind eine Chance für kleinere und mittelständische Gewerbe und Handwerksunternehmen, die zum Beispiel bisher in Gemengelagen angesiedelt sind. Gewerbehöfe bieten zudem preisgünstige Rahmenbedingungen für Existenzgründer und sind als kleinteiliges Ansiedlungsinstrument ein bewährtes Mittel der Wirtschaftsförderung (siehe z. B. Gewerbehof in Köln-Kalk auf dem ehemaligen Deutz-Gelände). Auch die novellierte Handwerksordnung kann entsprechende Potenziale frei setzen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt. Die Grünfläche wird von der Darstellung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert. Hinzu kommt die nachrichtliche Darstellung eines Teils des Landschaftsschutzgebietes aus dem Landschaftsplan Nr. 7 von ca. 2.400 m² (s. beigefügter Ausschnitt aus dem gültigen FNP der Stadt) sowie des Baudenkmals Nr. 68. „Fabrikantenvilla“ aus der Denkmalliste der Stadt.

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.