

Sitzungsvorlage

Datum: 24.10.2014

Drucksache Nr.: **14/0329**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	18.11.2014	öffentlich / Vorberatung
Rat	10.12.2014	öffentlich / Entscheidung

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 'An der Kleinbahn'; Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB; Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2.BauGB

Beschlussvorschlag:

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

1. Der Bericht über 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 wird zur Kenntnis genommen.
2. Es wird beschlossen, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ einschließlich der textlichen Festsetzungen, der Begründung und des Umweltberichts gemäß § 2 a BauGB sowie weitere relevante Gutachten für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Anlass und Ziel

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 18.04.2012 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der der Kleinbahn“ zu beginnen. Am 11.12.2013 wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und über die allgemeinen Ziele der Planung zu informieren. Der Vorentwurf einschließlich der Begründung des Umweltberichts sowie ergän-

zender Gutachten wurden in der Zeit vom 30.12.2013 bis einschließlich 31.01.2014 öffentlich ausgelegt. Beginn, Dauer und Ort der Beteiligung wurden am 18.12.2013 im Amtsblatt der Stadt Sankt Augustin bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2013 um Stellungnahme zur Planung gebeten. Der Bericht über die eingegangenen Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie die Stellungnahmen der Verwaltung sind der Anlage 6 zu entnehmen.

2. Inhalte der Planung

Das Plankonzept sieht die Errichtung eines Nahversorgungsmarkts mit einer Verkaufsfläche von 800 m² vor. Der Markt soll über die Pleistalstraße (L 143) erschlossen werden. Die dem Ausschuss vorgestellte Erschließungsvariante über die L 143 wurde mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt. Auf Basis der Planung wird eine Verwaltungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb ausgehandelt. Der Entwurf liegt dem Landesbetrieb vor. Die Verwaltungsvereinbarung regelt eine Herstellung der abgestimmten Anbindung des Marktes samt Linksabbiegespur und Fußgängerübergang in Verantwortung der Stadt Sankt Augustin. Die Vereinbarung regelt des Weiteren die Übergabe des hergestellten Bauwerks und die Ablösung des zukünftigen Unterhalts.

Für die fußläufige Anbindung des Nahversorgungsmarkts an das westlich angrenzende Wohngebiet wurde die Wegeführung des geplanten Fuß- und Radweges überarbeitet. Der Weg wird nun westlich am Markt vorbeigeführt und schließt nun südlich des Marktes im Bereich der geplanten Stellplatzanlage an.

Gemäß städtebaulichem Vertrag, der in endverhandelter Fassung vorliegt, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung und Kostenübernahme der Erschließung (Anschluss L 143, Fuß- und Radweg, Entwässerung und Kanalanschluss). Darüber hinaus wurde eine Kostenregelung für notwendige ökologische Ausgleichsmaßnahmen vereinbart, die teils innerhalb, teils außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Stadt Sankt Augustin durchgeführt und monetär durch den Vorhabenträger abgegolten auf Basis der Kostenberechnung des Landschaftspflegerischen Begleitplans, die dem Umweltbericht beigefügt ist (S. Anlagen 5 und 7). Da nicht alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des abgegrenzten Plangebiets durchgeführt werden können, die als Ausgleich für die Eingriffe im Rahmen des Planvorhabens notwendig sind, erfolgt ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen auf einem Teilareal einer Fläche im Ortsteil Niederpleis (Gemarkung, Niederpleis, Flur 3, Flurstück 2333). Die Fläche, die sich im Besitz der Stadt Sankt Augustin befindet, wird entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplans entwickelt.

3. Kosten des Planverfahrens

Die Bebauungsplanänderung wird von der Verwaltung erarbeitet. Mit dem Vorhabenträger wurde eine Planungsvereinbarung (nach § 11 BauGB) abgeschlossen, in der sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten für externe Fachplanungen und -gutachten verpflichtet hat.

Der städtebauliche Vertrag überträgt die Kosten und die Herstellung der zukünftigen Erschließung (Fuß- und Radweg, Anbindung an die L 144, Entwässerung) auf den Vorhabenträger und verpflichtet ihn zu einer vollständigen monetären Ablösung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Der städtebauliche Vertrag liegt in endverhandelter Form vor und wird vor Satzungsbeschluss unterschrieben.

4. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis zu nehmen und dem vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ zuzustimmen.

Es wird empfohlen, den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ einschließlich der textlichen Festsetzung, Begründung, der Fachplanungen und -gutachten (s. Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach Abschluss werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und das Ergebnis dem UPV und dem Rat zur Abstimmung vorgelegt.

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. Geltungsbereich
2. Planentwurf
3. Textliche Festsetzung
4. Begründung Teil A Städtebauliche Aspekte (wird ggfs. nachgereicht)
5. Begründung Teil B Umweltbericht (wird ggfs. nachgereicht)
6. Bericht der frühzeitigen Beteiligung
7. Landschaftspflegerischer Begleitplan
8. Schallgutachten
9. Hydrologisches Bodengutachten
10. Genehmigungsplanung Erschließungsanlagen
11. Gutachterliche Stellungnahme Einzelhandel
12. Ergänzende Stellungnahme Einzelhandel