

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 17.03.2015

Drucksache Nr.: **15/0083**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Zentrumsausschuss	05.05.2015	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 113, 3. Änderung, Teil A 'Haus Heidefeld', Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, südlich der Granthamallee, westlich der Rathausallee, nördlich des Rhein-Sieg-Gymnasiums und östlich der Studentenwohnungen; Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss beschließt auf Grundlage des vorgestellten Bebauungsplanentwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom Januar 2015 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat bereits in seiner Sitzung am 05.10.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 beschlossen.

Mit Ratsbeschluss vom 14.03.2012 wurde die Teilung des Bebauungsplanes in Teil A und Teil B beschlossen. Teil B wurde aufgrund einer Investorenplanung zur Errichtung von Studentenwohnheimen vordringlich weitergeführt. Dieser Plan erlangte am 05.12.2012 mit der Schlussbekanntmachung seine Rechtskraft.

In der 2. Jahreshälfte 2014 ist die Fachhochschule mit konkreten Erweiterungsabsichten an die Stadt herangetreten.

Aus diesem Grund wird nunmehr der Teil A der 3. Änderung des Bebauungsplanes 113

weiterbearbeitet.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen aus dem Masterplan Urbane Mitte für den Bereich westlich der Rathausallee geschaffen werden. Dazu gehört zum einen die Stärkung der bereits vorhandenen Nutzungen - Wissenschaft und Bildung - einhergehend mit der Schaffung von Erweiterungsflächen hierfür. Darüber hinaus sollen die bereits bestehenden Nutzungen durch weitere Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen und hochschulaffine Wohn- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt werden, um so eine Vernetzung mit dem Zentrum östlich der Rathausallee zu erreichen. Weiterhin sollen die bisherigen Kerngebietsfestsetzungen in Mischgebietsfestsetzungen umgewandelt und die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel damit ausgeschlossen werden.

Mit der Festsetzung des Mischgebiets MI 4 wurde der im Parkraumkonzept erarbeitete Vorschlag eines zusätzlichen Parkhauses im Bereich des Zentrum-West noch nicht abschließend planungsrechtlich berücksichtigt, um der derzeit geführten Diskussion über die Notwendigkeit und über die Standortfrage nicht vorzugreifen. Im Bedarfsfall muss der Bebauungsplan im Hinblick auf eine rechtssichere Festsetzung angepasst und ein begleitendes Lärmgutachten erstellt werden.

Das Planverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Das Verfahren kann dann angewendet werden, wenn das Bebauungsplangebiet entweder eine Grundfläche von unter 20.000 qm festlegt oder bei 20.000 qm bis 70.000 qm eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien zum Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde durch das Büro RMP Landschaftsarchitekten erarbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Diese Vorprüfung ist als Anlage der Sitzungsvorlage beigefügt.

Darüber hinaus wurde seitens des Büros eine Artenschutzprüfung Stufe 1 vorgenommen. Diese Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht verletzt werden. Die Artenschutzprüfung ist ebenfalls als Anlage der Sitzungsvorlage beigefügt.

Zusätzlich wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der eine Gegenüberstellung der Festsetzungen der alten rechtskräftigen Bebauungspläne (113, 1. Ä. und 113, 2. Ä.) mit den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes beinhaltet. Zu prüfen war, ob die 3. Änderung des Bebauungsplanes weitreichendere Eingriffe in Natur und Landschaft als der bereits bestehende Bebauungsplan ermöglicht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass lediglich für den Bereich zwischen der 1. Erweiterung der Hochschule und der nunmehr geplanten Erweiterung ein Ausgleich für die Fläche vorzusehen ist, die vormals als Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen war. Dieser Ausgleich wird durch die Pflanzung von 12 Einzelbäumen auf dem Gelände des Sondergebietes Zweckbestimmung Hochschule erfüllt. Darüber hinaus werden keine weiteren Festsetzungen zum Ausgleich, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113, 2. Änderung hinausgehen, erforderlich. Die Gegenüberstellung der Bilanzierungen ergab sogar einen Überschuss von 24.449 Biotopwertpunkten, der sich durch die in Mischgebieten einzuhaltende Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 erklärt.

Mit der Absicht Erweiterungsflächen für die Hochschule zu schaffen wird auch eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt den fraglichen Bereich als gemischte Baufläche dar. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Fest-

setzungen des Bebauungsplanes (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachhochschule) angepasst werden. Mit Schreiben vom 11.02.2015 hat die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken zur Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes bestehen.

<Name des Unterzeichnenden>

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.