

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 10.08.2015

Drucksache Nr.: **15/0217**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	08.09.2015	öffentlich / Vorberatung
Rat	28.10.2015	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 525 'Dammstraße' Teil A und Teil B - Aufstellungsbeschluss

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 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 525 „Dammstraße“ Teil A im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB,
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 525 „Dammstraße“ Teil B.

Sachverhalt / Begründung:

1. Anlass und Zielsetzung

Die Kita „Rasselbande“ an der Wellenstraße im Ortsteil Mülldorf muss innerhalb der nächsten zwei Jahre grundlegend saniert und ausgebaut werden. Es müssen insbesondere neue Kapazitäten im Hinblick auf den U3-Ausbau geschaffen und zusätzliche bauliche und pädagogische Anforderungen zur Inklusion erfüllt werden. Darüber hinaus besteht am Bestandsgebäude erheblicher Sanierungsbedarf, insbesondere zur energetischen Ertüchtigung sowie in Bezug auf weitere notwendige technische Erneuerungen im Innenbereich (Bsp.: Sanierung Sanitärbereiche, Schallschutz, Brandschutz, etc.). Nach intensiver Planung und Abwägung möglicher Varianten wird ein Neubau auf dem derzeitigen Kita-Gelände sowie ein Abriss des Bestandsgebäudes als günstigste und praktikabelste Lösung angesehen. Der Standort des Bestandsgebäudes soll gemeinsam mit dem heutigen Kita-Gelände zukünftig als größerer und neu gestalteter Außenbereich der Kita genutzt werden. Der Kita-Neubau soll unmittelbar neben dem Bestandsgebäude auf einem nördlich angrenzenden städtischen Teilgrundstück errichtet werden (siehe Anlage 2).

Laut gültigem Bebauungsplan Nr. 515 „An der alten Turnhalle“ ist die Fläche, auf der der Neubaustandort geplant ist, derzeit als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten-Freifläche“ festgesetzt. Eine Bebauung der Fläche ist laut Bebauungsplan ausgeschlossen. Aus diesem Grund ist eine Überplanung der Fläche notwendig.

Neben den Planungen zur Kita „Rasselbande“ sollten aus Sicht der Verwaltung im näheren Umfeld des Vorhabens weitere Flächen in das Bauleitplanverfahren mit eingeschlossen werden. So gilt es bei einigen Flächen (Bsp.: Teile des benachbarten Abenteuerspielplatzes, begleitender Fußweg oder private Garagenflächen), das Planungsrecht mit den heutigen Nutzungen abzustimmen. So soll zum Beispiel die Einbeziehung einer Teilfläche des Abenteuerspielplatzes (Parzelle: 5521) die heutige Bestandssituation nicht verändern. Sie dient lediglich dem Ziel, die heute noch als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte / Kindergarten“ ausgewiesene Teilfläche planungsrechtlich dauerhaft für die Nutzung als Abenteuerspielplatz zu sichern.

Darüber hinaus ist eine Neuordnung bzw. planerische Qualifizierung der städtischen Flächen nördlich des geplanten Kita Standortes bzw. östlich der bestehenden Tennis-Anlage erforderlich.

Bereits im Jahr 2010 wurde der Bebauungsplans Nr. 522 „Schiffstraße“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich wenige hundert Meter südwestlich der Kita „Rasselbande“. Hier befindet sich ein ehemaliges Feldhandballfeld in städtischem Besitz, auf welchem derzeit noch ein Spielplatz sowie eine Rasen-Fußballfläche mit Basketballkorb verortet ist. Mit dem Bebauungsplan Nr. 522 wurde seinerzeit die Grundlage geschaffen, die Fläche als Wohngebiet zu entwickeln. Eine Entwicklung des Areals sollte über einen privaten Bauträger erfolgen. Für die derzeitigen auf der Fläche Schiffstraße verorteten Nutzungen (Spielplatz, Fußballfeld und Basketballkorb) sollte durch den zukünftigen Bauträger ein Ausweichstandort nördlich des Kita-Areals an der Wellenstraße auf eigene Kosten geschaffen werden. Die Verlagerung der Nutzungen sollte auf dem nun zu überplanenden Areal nördlich des Kita-Neubaus an der Schiffstraße entstehen. Hierzu wurde im Jugendhilfeausschuss am 28.02.2012 (DS Nr. 11/0377) ein entsprechender Beschluss gefasst. Eine vertragliche Vereinbarung mit einem potentiellen Bauträger scheiterte in der Vergangenheit an unterschiedlichen Vorstellungen zu möglichen Kosten und einer konkreten Planung der zu verlagernden Spiel- und Sportnutzungen. Im Rahmen des nun angestrebten Planverfahrens besteht jedoch nun die Möglichkeit, eine konkrete und qualifizierte Planung inkl. Kostenberechnung für den zukünftigen Ausweichstandort zu entwickeln und auf dieser Basis die Entwicklung und Vermarktung des Baugebiets Schiffstraße an einen Bauträger erneut voranzubringen.

Eine Verlagerung der Spiel- und Sportnutzungen an der Schiffstraße wurden bereits in der Planung zum Kita-Neubau berücksichtigt und ließen sich nördlich des geplanten Kita-Standorts realisieren (siehe Anlage 2). Hierfür wäre es ebenso notwendig, die derzeitige Zufahrt- und Stellplatzsituation des benachbarten Tennisvereins neu zu ordnen. All diese Punkte müssten ebenfalls in einem Bauleitplanverfahren abgeprüft und planungsrechtlich qualifiziert werden.

2. Verfahren

Die Verwendung der für den Neubau der Kita „Rasselbande“ zur Verfügung stehenden Fördermittel muss bis zum 30.06.2017 nachgewiesen werden, d.h. der Neubau muss bis zum

genannten Datum bezogen worden sein.

Vor dem Hintergrund des gegebenen Zeitfensters zum Bau des Gebäudes wird daher vorgeschlagen, das Planverfahren zum Planteil A mit den Bestands- und Planflächen der Kita „Rasselbande“ vom Planteil B zu trennen. Der Planteil A soll demnach im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB durchgeführt werden. Hierdurch entfällt u.a. der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange und Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Planteil B mit den umliegenden Flächen (insbesondere Dammstraße, geplanter Spiel und Rasenplatz, Tennisverein mit Erschließungsanlagen, Teilflächen Abenteuerspielplatz) soll im regulären Verfahren parallel zum Planteil A durchgeführt werden.

Parallel zum Aufstellungsbeschluss soll bereits zeitnah durch ein Planungsbüro eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt werden, um eine etwaige Betroffenheit von möglichen geschützten Arten im Zuge der Umsetzung der Planung vorabzuprüfen und um ggf. vertiefende Artenschutzprüfungen - falls erforderlich - frühzeitig im Verfahren zu berücksichtigen.

3. Auswirkungen

Die Planung ist mit den übergeordneten regionalplanerischen und kommunalen Zielen vereinbar. Ebenso entsprechen die miteingeschlossenen Flächennutzungen der Darstellung des Flächennutzungsplans. Die Planung wird demnach aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird durch die Verwaltung aufgestellt. Zusätzliche Kosten Planerstellung entstehen hierdurch nicht. Dennoch müssen insbesondere für die Artenschutzvorprüfung weitere ggf. notwendige Artenschutzuntersuchungen, umweltplanerische Fachgutachten und Begleitpläne sowie ggf. ergänzende Fachgutachten (Schall, Verkehr) zusätzliche Leistungen an externe Planungsbüros vergeben werden. Hierfür werden zunächst ca. 25.000 € im laufenden Haushaltsjahr veranschlagt.

4. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 525 „Dammstraße“ zu beschließen. Aufgrund der vorgegebenen Zeitplanung soll der Bebauungsplan in die Planteile A und B aufgeteilt werden (siehe Geltungsbereich). Die Aufstellung des Planteils A soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Planteil B kann parallel zum Planteil A im regulären Verfahren erfolgen.

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 im laufenden Haushaltsjahr auf maximal ca. 25.000 €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan 09-01-01 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.