

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 10.08.2015

Drucksache Nr.: **15/0218**

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 805 'Gänsepütz' 4. Änderung - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgenden Beschluss zu fassen

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Sachverhalt / Begründung:

1. Anlass und Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 805 „Gänsepütz“ ist seit dem 24.02.1978 rechtskräftig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teil des südlichen Siedlungsbereichs von Birlinghoven zwischen der Schloßstraße und dem Hangweg. Hier, am südlichen Ortsrand von Birlinghoven, wurde südlich an den Hangweg angrenzend seinerzeit eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenwohnheim festgesetzt, gelegen neben einer öffentlichen Grünfläche sowie Flächen für Sport und Spielanlagen.

Im Zusammenhang mit der derzeitigen Flüchtlingswelle steht die Stadt Sankt Augustin vor der Herausforderung, Wohnraum und Aufnahmekapazitäten für Flüchtlinge und Asylbegehrende zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der stetigen Zunahme der Flüchtlingsströme nach Deutschland muss damit gerechnet werden, dass im Jahr 2016 in Sankt Augustin zusätzliche Aufnahmekapazitäten und Unterbringungsmöglichkeiten bereitgehalten werden müssen.

Bereits in den 90er Jahren wurde die im Bebauungsplan Nr. 805 als Fläche für den Ge-

meinbedarf ausgewiesene Fläche am Hangweg für die Unterbringung von Asylbewerbern in eigens temporär errichteten Wohncontainern in Fertigbauweise genutzt. Da aufgrund der damaligen bzw. derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplan Nr. 805 die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften nicht zulässig gewesen wäre, wurde die Baugenehmigung auf dem Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Die auf eine Zeit von zunächst fünf Jahre erteilte (und einmal um weitere fünf Jahre verlängerte) Baugenehmigung war seinerzeit Gegenstand eines Klageverfahrens durch mehrere Anwohner vor dem Oberverwaltungsgericht Münster. Das Verfahren wurde schließlich durch einen gerichtlichen Vergleich beendet. Als Folge dessen verpflichtete sich die Stadt Sankt Augustin darauf, die auf insgesamt ca. zehn Jahre erteilte Baugenehmigung nicht erneut zu verlängern und nach Ablauf der Genehmigung die Container und sonstigen baulichen Anlagen auf der Fläche vollständig abzubauen.

Vor dem Hintergrund des damaligen Ausgangs des Klageverfahrens sowie nach erneuter Beurteilung des Planungsrechts wäre eine zukünftige Nutzung der Fläche als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende auf der planungsrechtlichen Basis des geltenden Bebauungsplans voraussichtlich rechtswidrig. Zwar können auf der Grundlage der geltenden Rechtsprechung entsprechende Wohnheime und Aufnahmeeinrichtungen als Einrichtungen für soziale Zwecke eingestuft werden und wären somit als Flächen für den Gemeinbedarf planungsrechtlich zulässig. Jedoch ist die im Bebauungsplan Nr. 805 ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf aufgrund ihrer Zweckbestimmung ausschließlich durch ein „Altenwohnheim“ zu nutzen. Ein Flüchtlingswohnheim wäre demnach planungsrechtlich unzulässig und auch auf dem Wege der Befreiung nach § 31 BauGB voraussichtlich nicht rechtsicher, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt würden. Somit ist als Voraussetzung für die rechtsichere Genehmigung einer Flüchtlingsunterkunft die Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“ notwendig“.

2. Städtebaulicher Entwurf

Im Plangebiet sind insgesamt zwei Wohngebäude aus Fertigbauteilen mit einer Länge von je etwa 27 m und einer Breite von je etwa 11 m vorgesehen. Die Geschossigkeit soll auf maximal zwei Geschosse begrenzt werden. Die Eingänge sollen sich an der Nordseite befinden. Zusätzlich hierzu soll als Nebenanlage ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von etwa 25 m², beispielsweise als Raum für die Wäschetrocknung o.ä., errichtet werden. Ob diese Anlage sich, wie im Konzept dargestellt, unmittelbar an der Straßenseite befindet oder an anderer Stelle auf dem Grundstück, wäre im weiteren Planverfahren bzw. im sich anschließenden Bauantragsverfahren noch abzustimmen.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Da nicht auszuschließen ist, dass die Stadt Sankt Augustin auch in Zukunft neue Aufnahmekapazitäten schaffen muss, wird eine zügige Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens angestrebt, um zeitnah Bau-recht zu schaffen. Demzufolge soll eine Auslegung des Plans Ende 2015/Anfang 2016 angestrebt werden.

4. Auswirkungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin weist im Plangebiet derzeit Wohnbauflächen aus. Für die Errichtung eines Flüchtlingswohnheims ist jedoch die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf geplant. Da der Bebauungsplan sich unter diesen Umständen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, müsste dieser ebenfalls geändert werden. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll, wird der Flächennutzungsplan im Nachhinein auf dem Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB anzupassen sein.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wird zeitnah durchgeführt, um eine mögliche Betroffenheit geschützter Arten durch die Planung im Vorfeld abschätzen zu können. Ebenfalls sollen innerhalb des Verfahrens mögliche immissionsrechtliche Auswirkungen des Vorhabens ggf. gutachterlich geprüft werden.

Das Planverfahren wird durch die städtische Verwaltung durchgeführt. Durch die Planung als solches entstehen somit keine zusätzlichen Kosten. Zusätzliche Kosten entstehen jedoch durch die Beauftragung von Fachgutachten an externe Gutachter. Dies betrifft insbesondere eine Artenschutzvorprüfung. Je nach Ergebnis der Vorprüfung können ggf. weitere Fachgutachten zum Thema Artenschutz und ökologischen Ausgleich erforderlich sein. Hinzu kommt ggf. die Überprüfung möglicher immissionsrechtlicher Auswirkungen im Rahmen eines Schallgutachtens. Für die Beauftragung eines Fachgutachtens stehen Restmittel im Haushalt 2015 zur Verfügung, ebenso wurden für das Haushaltsjahr 2016 Mittel in den Haushaltsentwurf eingestellt.

5. Empfehlung der Verwaltung

Es wird von der Verwaltung empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu empfehlen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand für 2015 beziffert sich auf ca. 10.000 €.

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.