

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 09.11.2015

Drucksache Nr.: **15/0341**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	02.12.2015	öffentlich / Vorberatung
Rat	09.12.2015	öffentlich / Entscheidung

Betreff

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 'Gänsepütz' - 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 Rat der Stadt Sankt Augustin nimmt den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“ zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Anlass und Zielsetzung

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 28.10.2015 beschlossen, das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“ zu beginnen. Mit der Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft auf dem Flurstück 619, Flur 2, Gemarkung Birlinghoven geschaffen werden.

Das Grundstück wurde bereits in den 1990er Jahren als Standort für eine städtische Flüchtlingsunterkunft genutzt. Im Rahmen eines Gerichtsverfahrens in Folge einer Anwohnerklage

wurde jedoch die Rechtmäßigkeit der damaligen Baugenehmigung auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplans in Frage gezogen und in einem gerichtlichen Vergleich mit der Stadt Sankt Augustin der Abbau der baulichen Anlagen nach 10 Jahren erwirkt. Vor dem Hintergrund wird eine erneute Bebauung der Fläche für Flüchtlingsunterkünfte und als Grundlage hierfür eine Änderung des bisherigen Bebauungsplans angestrebt.

2. Verfahren

Die Planaufstellung erfolgt nach § 13 a BauGB in einem beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Demnach kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Der vorliegende Planentwurf soll daher im nächsten Verfahrensschritt öffentlich ausgelegt sowie eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Nach Abschluss dieses Beteiligungsschrittes werden die Stellungnahmen ausgewertet und dem Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss bzw. dem Rat vorgelegt, welcher ebenfalls über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung entscheidet.

In der Neuaufstellung 2009 wurde das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt, entsprechend der ursprünglichen planerischen Absicht, die Fläche mittelfristig einer Wohnbebauung zuzuführen. Da sich die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänseputz“ somit nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, ist im Zuge der Planung eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung kann auf dem Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 BauGB im Anschluss an das B-Plan-Verfahren durchgeführt werden

3. Auswirkungen

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 805 setzt auf dem betreffenden Grundstück eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziale Einrichtung „Altenwohnheim“ fest. Besondere Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wie auch gestalterische Festsetzung oder örtliche Bauvorschriften wurden seinerzeit nicht getroffen. Diese sind auf einer Fläche für den Gemeinbedarf auch nicht zwingend erforderlich.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 805 weist am Standort auch zukünftig eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Festsetzung Soziale Einrichtung aus, jedoch mit der Zweckbestimmung „Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende“.

Gegenüber dem derzeit geltenden Bebauungsplan werden jedoch mit der Ausweisung von Baugrenzen, maximalen Gebäudehöhen und einer maximalen Grundfläche GR_{max} konkrete Vorgaben über die Bebaubarkeit der Fläche gemacht. Diese Festsetzungen resultieren aus einem Abwägungsprozess zwischen einer bestmöglichen Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. der Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für etwa 150 Flüchtlinge einerseits sowie andererseits einer Orientierung am städtebaulichen Bestand. So orientieren sich beispielsweise die maximalen Gebäudehöhen wie auch die gewählten Abstandsflächen an der ein- bis zweigeschossigen Gebäudestruktur im nördlich angrenzenden Wohngebiet. Hierdurch werden die baulichen Vorgaben gegenüber der Bestandsituation deutlich eingeschränkt.

Mögliche von den geplanten Unterkünften ausgehende Immissionen (insb. Schall- und Verkehr) werden als grundsätzlich gebietsverträglich eingestuft.

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer strauch- und gehölzartigen Sukzessionsfläche. Hieraus ggf. resultierende artenschutzrechtliche Konflikte wurden gutachterlich überprüft und können ausgeschlossen werden (s. Anlage 5).

Die Bebauungsplanänderung wird von der Verwaltung erarbeitet. Der bisher angesetzte Kostenrahmen für externe Gutachten von etwa 10.000 EUR wird voraussichtlich nicht überschritten.

4. Empfehlung der Verwaltung

Es wird empfohlen, den vorliegenden Planentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz zur Kenntnis zu nehmen, zur Aufstellung zu beschließen und diesen einschließlich der textlichen Festsetzung, der Begründung, den 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.

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.