

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 18.03.2016

Drucksache Nr.: **16/0092**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	13.04.2016	öffentlich / Vorberatung
Rat	11.05.2016	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 805, 4. Änderung "Gänsepütz" - Anpassung des Geltungsbereichs, Änderung des Aufstellungsverfahrens

Beschlussvorschlag:

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

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die Änderung des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“. Der geänderte Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“, bislang aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, als Regelverfahren gem. § 2 BauGB weiterzuführen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Anlass und Zielsetzung

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“ wurde am 28.10.2015 vom Rat der Stadt Sankt Augustin beschlossen. Anlass und Ziel der Planung war die Planung einer Flüchtlingsunterkunft für insgesamt ca. 150 Personen auf einem städtischen Teilgrundstück des Flurstücks 616, Flur 2, Gemarkung Birlinghoven, gelegen südlich des Hangwegs und östlich eines Bolzplatzes. Die Fläche ist im bisher gültigen Bebauungsplan 805 „Gänsepütz“ als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenwohnheim festgesetzt.

Der Planentwurf wurde mit Beschluss des Rates vom 02.12.2015 in der Zeit vom 18.01.2016 bis zum 19.02.2016 öffentlich ausgelegt.

Nach intensiver Prüfung der Fläche sowie der Voraussetzungen für die Unterbringung muss jedoch inzwischen davon ausgegangen werden, dass sich im Zusammenhang mit der Geländegröße und -beschaffenheit sowie den Ansprüchen an Gebäudegrößen und Versorgungsinfrastruktur eine Unterbringung von etwa 150 Personen auf dem ursprünglich laut Planentwurf veranschlagten Teilgrundstück nicht realisieren lässt. Aus diesem Grund soll nun zusätzlich zu dem bisherigen Teilgrundstück der östlich angrenzende Bolzplatz ebenfalls in die Planung mit eingeschlossen werden, und an dieser Stelle weitere Flüchtlingsunterkünfte entstehen. Die bisherige Zahl der unterzubringenden Flüchtlinge von ca. 150 Personen wird jedoch beibehalten.

2. Auswirkung auf die bisherige Planung und das weitere Planverfahren

Aufgrund der geänderten Planungsgrundlage muss der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“ erweitert werden. Der Geltungsbereich (siehe Anlage) erstreckt sich nun über das gesamte Flurstück 616, Flur 2, Gemarkung Birlinghoven. Dieses umfasst neben dem bisherigen Geltungsbereich auch den östlich gelegenen Bolzplatz, den danebenliegenden Spielplatz sowie die südlich angrenzende Grünfläche, insgesamt das gesamte Areal südlich des Hangwegs, welches im Süden, Osten und Westen jeweils durch einen Wirtschaftsweg begrenzt wird.

Der Deutsche Bundestag hat im Oktober 2015 mit Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes Änderungen und Ergänzungen des § 246 BauGB eingeführt, um den Bau und die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften den Städten und Gemeinden zu erleichtern. Die Vorschriften sind bis zum 31.12.2019 begrenzt.

Auf der Grundlage der o.g. Gesetzesänderungen besteht auch ohne die Änderung des Bebauungsplans für den Standort derzeit die Möglichkeit der Errichtung von Flüchtlingsunterkünften gem. § 246 BauGB. Auf dieser Grundlage wird derzeit ein Bauantragsverfahren durch die Verwaltung in Abstimmung mit den übergeordneten Verwaltungsbehörden vorbereitet. Die 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt somit parallel zur Erteilung der Baugenehmigung. Eine unbefristete Baugenehmigung für den Standort auf der Grundlage des Bebauungsplans kann anschließend mit Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen.

Mit der Änderung des Geltungsbereichs wird sich der bisherige Planentwurf deutlich verändern. So wird voraussichtlich mit dem neuen Entwurf der bisherige Bolzplatz, ein Teil der südlich angrenzenden Grünflächen sowie ggfs. ein Teil des Spielplatzes überplant und zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Da ein Teil des Planareals nun unmittelbar an den Außenbereich angrenzt, welcher derzeit noch im Plan als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, soll die weitere Aufstellung im Regelverfahren nach § 2 BauGB erfolgen. Dies schließt ebenfalls einen Umweltbericht, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie die regulären Beteiligungsschritte nach § 3 BauGB (frühzeitige Beteiligung und Auslegung) und § 4 BauGB (Trägerbeteiligungen) mit ein.

Die bislang im Rahmen der Auslegung des bisherigen Planentwurfs eingebrachten Anregungen werden ebenfalls im weiteren Planverfahren berücksichtigt und in die Abwägung mit eingestellt.

3. Auswirkungen

Durch die Änderung der Planung und des Aufstellungsverfahrens muss eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie eine erneute Auslegung der Planung erfolgen. Aufgrund der beiden Beteiligungsschritte wird der Plan frühestens im Frühjahr 2017 Rechtskraft erlangen. Da eine Baugenehmigung aller Voraussicht nach zumindest nach § 246 BauGB erfolgen kann (Anpassungen Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz), wird die Verlängerung des Planverfahrens den Zeitplan für die Bebauung des Areals voraussichtlich nicht verzögern.

Ebenfalls muss parallel zum Baugenehmigungsverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen (siehe Vorlage Nr.: 16/0091).

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren muss ein Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Rahmen der Planung erstellt werden. Diese Leistungen müssen extern vergeben werden und sind daher mit zusätzlichen Kosten in Höhe von mindestens ca. 5.200 € verbunden. Hinzu kommen mittelfristig etwaige Kosten für erforderliche Ausgleichsverpflichtungen als Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft. Der Umfang dieser Maßnahmen wird im Rahmen des Planverfahrens noch ermittelt. Entsprechende Mittel für die Vergabe externer Leistungen wurden für die Aufstellung des Bebauungsplans im Haushalt 2016/17 eingestellt.

4. Alternativen

Es wurde dargelegt, dass das bisherige Planareal für die Unterbringung von ca. 150 Personen nicht ausreichend ist. Eine Vergrößerung des Geltungsbereichs ist daher alternativlos, sofern die Zahl der unterzubringenden Flüchtlinge nicht reduziert werden soll.

Die Fortführung der Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren wird durch die Verwaltung als die rechtssicherste Variante zur Schaffung von Planrecht angesehen. Eine Fortführung des Verfahrens nach § 13a (beschleunigtes Verfahren) ist aufgrund der noch nicht endgültig einzuschätzenden Umweltauswirkungen und der Nähe zum Außenbereich mit gewissen planungsrechtlichen Risiken verbunden. Aufgrund dessen wird die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren vorgeschlagen.

5. Empfehlung der Verwaltung

Es wird von der Verwaltung empfohlen, den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz entsprechend zu ändern und das weitere Planverfahren als Regelverfahren nach § 2 BauGB fortzuführen.

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 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.