

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 10.05.2016

Drucksache Nr.: **16/0161**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	31.05.2016	öffentlich / Vorberatung
Rat	29.06.2016	öffentlich / Entscheidung

Betreff

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 'Gänsepütz' - Sachstandsbericht; Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten 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 überarbeiteten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“ zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den überarbeiteten 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 Verfahren

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“ aufzustellen. Mit der Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft auf dem Flurstück 619, Flur 2, Gemarkung Birlinghoven geschaffen werden.

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

Der Plan wurde durch Beschluss des Rates vom 09.12.2015 in der Zeit vom 18.01.2016 bis zum 19.01.2016 öffentlich ausgelegt und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

2. Inhalte der Planung

Mitte 2015, zum Zeitpunkt der Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses des Planverfahrens wurde zunächst eine Unterbringung von ca. 80 Personen am Standort ins Auge gefasst. Im Zuge der Verschärfung der europäischen Flüchtlingskrise im Herbst 2015 wurde vor dem Hintergrund stetig steigender Zuweisungszahlen für die Stadt Sankt Augustin die Vorgabe für die Unterbringungskapazität erhöht.

Der vom 18.01.2016 bis zum 19.02.2016 ausgelegte Bebauungsplanentwurf ging somit von einer Unterbringungskapazität von ca. 150 Personen am Standort aus. Ebenso wurde mit Ratsbeschluss vom 09.12.2015 die Zweckbestimmung (bislang Aufnahmeeinrichtung, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende) ebenfalls für eine mögliche Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen (Obdachlose) ergänzt.

Im Rahmen der parallel stattfindenden Konkretisierung der Hochbauplanung sowie basierend auf Erfahrungen vom Bau anderer Flüchtlingswohnheime im Stadtgebiet hat sich innerhalb der Verwaltung die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Realisierung einer Unterkunft von 150 Personen innerhalb der durch den ersten Entwurf der Planung gesetzten planungsrechtlichen Vorgaben nicht zu verwirklichen ist. Aus diesem Grund wurde der benachbarte Bolzplatz für eine Überbauung als Ergänzung zum bestehenden Planstandort geprüft.

Auf dieser Grundlage wurde am 06.04.2016 eine Bürgerinformationsveranstaltung in Birlinghoven durchgeführt. Im Zuge des Dialogs mit den Bürgern vor Ort wurde von einer Bebauung des benachbarten Bolzplatzes Abstand genommen.

Die nun vorliegende Planung konzentriert sich erneut auf den östlichen Teil des städtischen Flurstücks 619, Flur 2, Gemarkung Birlinghoven. Der bisherige Geltungsbereich, welcher bislang ausschließlich die im Bebauungsplan Nr. 805 „Gänsepütz“ festgelegte Fläche mit der Zweckbestimmung „Altenwohnheim“ umfasste, wurde um etwa fünf Meter nach Süden hin ausgeweitet und umfasst somit nun ebenfalls einen bislang im Bebauungsplan als Grünfläche festgelegten Teil des o.g. Flurstücks. Die Grundfläche des Geltungsbereichs erhöht sich im Vergleich zum bisher ausgelegten Planentwurf von ca. 1.440 m² auf nun ca. 1.620 m².

Neben der Anpassung des Geltungsbereichs sieht der nun vorliegende Planentwurf eine höhere maximale Gebäudehöhe vor. Hierdurch kann auf dem Plangrundstück eine bis zu dreigeschossige Bebauung realisiert werden. Ebenfalls wurden eine Anpassung der bisherigen Baugrenzen und eine Erhöhung der maximalen Grundfläche von ehemals 700 auf nun mehr 900 m² vorgenommen. Hierdurch wird die Möglichkeit einer höheren baulichen Ausnutzung geschaffen.

Basierend auf den planungsrechtlichen Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde bereits anhand eines ersten städtebaulichen Entwurfs die Aufstellung eines dreigeschossigen L-förmigen Gebäudekörpers geprüft, wodurch gemäß Beschluss aus dem Haupt- und Finanzausschuss vom 20.04.2016 der benachbarte Bolzplatz als integrative und

sozio-kulturelle Begegnungsstätte weiterhin genutzt und erhalten bleiben kann.

3. Auswirkungen

Die im Planentwurf dargestellten Änderungen machen es notwendig, dass der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt werden muss bzw. eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden muss.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird weiterhin im beschleunigten Verfahren nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Eine im Zuge der Änderung des Bebauungsplans notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans kann daher im Nachhinein auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB erfolgen.

Im Zuge des Planverfahrens ist auf der Grundlage des bisherigen Planentwurfes eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt worden. Im Zuge der Erweiterung des Geltungsbereichs wurden vom Artenschutzgutachter mögliche Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange überprüft und die Artenschutzvorprüfung entsprechend angepasst. Zusätzliche Auswirkungen der geänderten Planung werden demnach ausgeschlossen.

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

4. Empfehlung der Verwaltung

Es wird empfohlen, den vorliegenden überarbeiteten Planentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“ zur Kenntnis zu nehmen und diesen einschließlich der textlichen Festsetzung, der Begründung, den Fachplanungen und -gutachten (s. Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

<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.