

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

## Sitzungsvorlage

Datum: 13.03.2017

Drucksache Nr.: 17/0116

---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	04.04.2017	öffentlich / Vorberatung
Rat	10.05.2017	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 'Pützchensweg' in der Gemarkung Hangelar, Flur 7, Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

### Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 209 „Pützchensweg“ in der Gemarkung Hangelar, Flur 7, begrenzt durch die Trasse der RSE, dem Baudenkmal „Fabrikantenvilla“, der Bundesstraße 56 und der westlichen Grenze des Gewerbegebietes an der Eifelstraße die Änderung des Plans nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und folgende Planungsabsichten darzulegen:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Betriebserweiterung einer dort ansässigen Firma (ausschließlich Büroarbeitsplätze) durch Neubau eines weiteren Bürogebäudes.

Da die Voraussetzungen vorliegen, soll das Verfahren aufgrund der Vorschriften des § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – nach den Vorschriften des § 13 – Vereinfachtes Verfahren - durchgeführt werden.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom März 2017 zu entnehmen.

### Sachverhalt / Begründung:

Der Bebauungsplane Nr. 209 „Pützchensweg“ wird nach seiner Schlussbekanntmachung rechtskräftig. Während des Verfahrens wurden von der in der alten Fabrikantenvilla ansäs-

sigen Firma Erweiterungswünsche vorgetragen. Aufgrund mangelnder Konkretisierung konnte der Anregung nicht gefolgt werden. Zwischenzeitlich wurde der Verwaltung ein Vorentwurf zur Verfügung gestellt (s. Anlage). Der Vorentwurf sieht ein von der Villa deutlich abgesetztes zweigeschossiges Bürogebäude vor, welches Platz für ca. 40 Büroarbeitsplätze bietet. Die Realisierung dieses Vorhabens setzt die Änderung des Bebauungsplanes voraus. Die Verwaltung befürwortet die Änderung, da sie der Firma eine Erweiterungsmöglichkeit und damit die Beibehaltung des Standortes ermöglicht, städtebaulich vertretbar ist und auch in Bezug auf den Denkmalschutz mitgetragen werden kann. Allerdings ist eine Erschließung des Grundstücks über die B 56 – wie im Vorentwurf dargestellt - wegen der Anbaufreiheit nicht möglich. Die Erschließung kann nur vom Pützchensweg (nach B-Plan 209 ausgebauter Teil) und dann über das eigene Grundstück der Firma erfolgen.

Das vorliegende Änderungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt, weil

- die im Bebauungsplan in diesem Bereich festgesetzte Grundfläche unter der Grenze von 20.000 qm liegt,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- keine Anhaltspunkte bestehen, die für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten sprechen.

Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Damit ist auch ein Umweltbericht nicht erforderlich. Des Weiteren kann im Verfahren nach § 13 a BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die entgegen stehende Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Wege der Berichtigung angepasst, weil die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Änderung nicht beeinträchtigt wird.

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.