

Sitzungsvorlage

Datum: 23.08.2017

Drucksache Nr.: **17/0266**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	19.09.2017	öffentlich / Vorberatung
Rat	11.10.2017	öffentlich / Entscheidung

Betreff

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 'Pützchensweg' in der Gemarkung Hangelar, Flur 7;
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Pützchensweg“ für den Teilbereich 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 einschließlich der Begründung sowie der Artenschutzprüfung (ASP I), der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP II) und der Ergänzung des Verkehrsgutachtens zum B-Plan 209 § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

Sachverhalt / Begründung:

Die im Baudenkmal „Alte Fabrikantenvilla“ ansässige Firma plant eine Erweiterung ihres Firmensitzes in Sankt Augustin. Die Planung konnte im laufenden Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Pützchensweg“ nicht berücksichtigt werden.

Der Verwaltung liegt der Vorentwurf zur Erweiterungsplanung der Firma vor. Auf der Grundlage dieses Vorentwurfs, der als Anlage dem Aufstellungsbeschluss des Änderungsverfahrens (Drucksache Nr. 17/0116) beigelegt war, wurde der zur Auslegung vorgesehene Be-

bauplanentwurf erarbeitet. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um ein von der Villa deutlich abgesetztes zweigeschossiges Bürogebäude, welches Platz für ca. 40 Büroarbeitsplätze bietet, zu errichten. Hierdurch wird der Firma die Beibehaltung des Standortes ermöglicht. In Bezug auf den Denkmalschutz ist diese Lösung optimal, indem das neue Gebäude deutlich vom Baudenkmal abrückt und so den Charakter der Villa im Park respektiert. Allerdings ist eine Erschließung des Grundstücks über die B 56 – wie im Vorwurf dargestellt - wegen der Anbaufreiheit nicht möglich. Die Erschließung kann nur vom Heckenweg über den Pützchensweg erfolgen.

Das vorliegende Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, 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 m² 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.