

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

## Sitzungsvorlage

Datum: 05.04.2018

Drucksache Nr.: **18/0115**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	08.05.2018	öffentlich / Vorberatung
Rat	16.05.2018	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Bebauungsplan Nr.: 110 "Alte Heerstraße / Großenbuschstraße", Gemarkung Hangelar, Flur 3 südlich der Alte Heerstraße und östlich der Großenbuschstraße; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 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 den Bereich der Gemarkung Hangelar, Flur 3, südlich der Alte Heerstraße und östlich der Großenbuschstraße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 110 „Alte Heerstraße/Großenbuschstraße“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen.

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

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom April 2018 zu entnehmen.

### Sachverhalt / Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Alte Heerstraße/Großenbuschstraße“ erfolgt, um dem nach wie vor hohen Bedarf an Kindertagesstätten in Sankt Augustin Rechnung zu tragen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür auf den Grundstücken

der Steyler Missionare zu schaffen.

Vom Grundsatz haben die Steyler Missionare in verschiedenen Gesprächen mit der Stadt ihr Einverständnis zu den Planungsabsichten signalisiert. Die vertraglichen Regelungen zur Nutzung des Grundstückes werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgestimmt.

Beabsichtigt ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes, welches bis zu 6 Gruppen (ca. 120 Kinder) aufnehmen kann. Die Erschließung der KITA soll über den südlich des Vorhabengrundstückes verlaufenden Weg erfolgen. Dieser Weg ist Teil des Grünen C. Mit dem Fördergeber ist im Rahmen des Planverfahrens abzuklären, unter welchen Voraussetzungen dieser Weg als Erschließung für die Kindertagesstätte genutzt werden kann.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Teilbereiche der alten aus den 70er Jahren stammenden Bebauungspläne 208 „An der Goldwinkelswiese“ und 109 „An der Kaisermaar“ überplant. Auf der im Bebauungsplan 208 festgesetzten Fläche für die Forstwirtschaft wurden in den 90er Jahren Übergangswohnheime errichtet. Es ist beabsichtigt, diese Gebäude aufzugeben und die Bewohner in andere Einrichtungen im Stadtgebiet unterzubringen.

Im Bebauungsplan 109 ist im Geltungsbereich der Planaufstellung ein allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Fläche vorgesehen, auf der eine bis zu 6-geschossige Bebauung zulässig wäre. Die in dem Bebauungsplan 109 vorgesehene Siedlungsentwicklung beruht auf einer Planungskonzeption aus den 70er Jahren mit einer insgesamt bis zu 9-geschossigen Bauweise, deren Umsetzung aus heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten nicht mehr wünschenswert ist. Auch unter Berücksichtigung von angrenzenden Altlastenverdachtsflächen wurde daher schon bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin auf eine Darstellung von weiteren Wohnbauflächen zu Gunsten der Darstellung von Grünflächen in diesem Bereich verzichtet.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurde eine Erstbewertung des Bodens durch das Ingenieurbüro Spitzley & Jossen vorgenommen. Grundsätzlich kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass ein Altlastenrisiko für die Fläche nicht erkennbar ist. Ein rein vorsorglicher Hinweis bezieht sich auf einen Graben, der in nord-südlicher Richtung innerhalb des Plangebietes verläuft. Hier sind laut Gutachten zur Erkundung des Bodens Querschurfe mit dem Bagger anzulegen. Diese Bereiche sind jedoch für die Gesamtbeurteilung des Grundstückes von untergeordneter Bedeutung.

Sobald der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst ist, werden die für das Planverfahren erforderlichen Gutachten beauftragt. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen nach Einarbeitung der Ergebnisse aus den Gutachten in den Bebauungsplan.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt, weil

- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche deutlich unterhalb der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, die für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sprechen,

- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, unterliegen keiner Umweltprüfung. Somit ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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.

- Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.  
 Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.