

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 11.09.2023

Drucksache Nr.: **23/0384**

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und
Stadtentwicklung

Rat

Sitzungstermin

17.10.2023

19.10.2023

Behandlung

öffentlich / Vorberatung

öffentlich / Entscheidung

Betreff

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 628 „Alte Heerstraße Nord,, Teil B, in der Gemarkung Niederpleis, Flur 4 und 5, nördlich der Alten Heerstraße und westlich der Straße Am Thomaskreuzchen, Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs 1 Baugesetzbuch

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 628 „Alte Heerstraße Nord“ Teil B, „ in der Gemarkung Niederpleis, Flur 4 und 5, nördlich der Alten Heerstraße und westlich der Straße Am Thomaskreuzchen, Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs 1 Baugesetzbuch.“

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan in Anlage 1 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Anlass und Planerfordernis:

Der Bauungsplan 628 „Alte Heerstraße-Nord“ wurde aufgrund eines beachtlichen Fehlers seitens des Verwaltungsgerichtes Köln am 03.11.2022 für teilweise unwirksam erklärt (DS-Nr.: 23/0383).

Die Klägerin hat die Zulassung der Berufung beantragt. Dies birgt die Gefahr, dass der Bebauungsplan gänzlich für unwirksam erklärt wird. Somit auch die Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet. Bauvorhaben müssten dann gemäß § 34 Baugesetzbuch „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammengang bebauten Ortsteile“ behandelt werden. Demnach wäre die Errichtung von weiterem großflächigen Einzelhandel unter

Umständen möglich. Eine solche Entwicklung widerspricht den planerischen Zielsetzungen der Stadt Sankt Augustin.

Planungsziel:

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist, die planerische Zielsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet zu gewähren.

Da die Stadt Sankt Augustin nur über einen geringen Anteil an gewerblich nutzbaren Flächen verfügt, sollen diese im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) für das mittelständische Gewerbe und das Handwerk gesichert werden.

Zur Verfolgung des Zieles der Stärkung der Orteilzentren Niederpleis und Hangelar sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbetreibende mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher nur beschränkt zulässig, wenn sie in räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit einem produzierenden, weiterverarbeitenden oder einem Handwerksbetrieb betrieben werden.

Diese Ziele stimmen mit dem 2006 aufgestellten Stadtentwicklungskonzept und dem 2008 aufgestellten Einzelhandelskonzept überein.

Verfahren:

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Sicherheit zum Erhalt der derzeitigen Nutzung des Areals ist ein reguläres Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist im Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Es ist nicht möglich, das vorliegende Verfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen, da der Rechtsverstoß, der einen Bebauungsplan (insgesamt) unwirksam macht, immer die Grundzüge der Planung berührt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. September 1989 - 4 NB 24.89 -, juris, Rn. 15; Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB – Kommentar, Stand: Oktober 2016, § 13, Rn. 1; Gierke in: Brügelmann, BauGB – Kommentar, Stand: November 2016, § 13, Rn. 21). Auch ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ist nicht möglich, da die Grundfläche nicht unter den maximal zulässigen 20.000 m² liegt. Wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Beschluss zur Aufstellung für den Bebauungsplan „Alte Heerstraße-Nord“ Teil B zu fassen.

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.

Anlagen:

- Geltungsbereichsplan