**STADT SANKT AUGUSTIN**
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FD 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

# Sitzungsvorlage

Datum: 17.01.2013
Drucksache Nr.: **13/0033**

| **Beratungsfolge** | **Sitzungstermin** | **Behandlung** |
|---|---|---|
| Zentrumsausschuss | 05.02.2013 | öffentlich / Vorberatung |
| Rat | 27.02.2013 | öffentlich / Entscheidung |

**Betreff**

**Ausnahme von der Veränderungssperre zum Bebauungsplan 107-5 'Zentrum-Ost'**

**Beschlussvorschlag:**

Der Zentrumsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin eine Ausnahme von der Veränderungssperre für das am 14.01.2013 beantragte Bauvorhaben Bonner Straße 137 - Errichtung eines Lebensmittel-Discounters und eines Fitness-Centers - unter folgenden Bedingungen zu beschließen:

- Abschluss der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und Erreichen der materiellen Planreife (Voraussetzungen nach § 33 BauGB),
- Zustimmung des Landesbetriebs Straßen zum Umbau der Bonner Straße/ B 56 im Bereich des Bauvorhabens und
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Sankt Augustin sowie
- Vorlage vollständiger Bauantragsunterlagen.

**Sachverhalt / Begründung:**

Die Stadt Sankt Augustin betreibt seit dem 06.09.2006 für den Bereich des ehemaligen Möbelhauses Tacke die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107-5 „Zentrum Ost“ (Aufstellungsbeschluss, vgl. Drucksache Nr. 06/0236).

Ziel der Planung ist es, die Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit für ein gemischt genutztes Quartier auf Grundlage der Ziele des 2011 beschlossenen Masterplans „Urbane Mitte“ herzustellen.

Aufgrund verschiedener den Zielen der Planung entgegenstehender Bauvorhaben hat der

Rat der Stadt Sankt Augustin zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 107-5 eine Veränderungssperre erlassen, die mit Datum vom 22.09.2010 in Kraft getreten ist.

Da die Nutzungsvorstellungen des Grundstückseigentümers zunächst nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt im Einklang standen, hat der Rat der Stadt Sankt Augustin mit Beschluss vom 04.07.2012 diese Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert (vgl. Drucksache Nr. 12/0229).

Inzwischen konnten die Planungen des Grundstückseigentümers und die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt aufeinander abgestimmt und an die Ziele des Masterplans „Urbane Mitte“ angepasst werden. Die Bauleitplanung wurde konkretisiert und auf das Vorhaben abgestimmt. Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat am 19.12.2012 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Offenlage beschlossen (vgl. Drucksache Nr. 12/0364). Mit dieser Planung werden folgende konkreten städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers durch Ausweisung eines Mischgebietes und Beschränkung der zulässigen kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen (unter 800 m² Verkaufsfläche)

- Städtebauliche Akzentuierung des Eingangs zum Stadtzentrum und Ausbildung einer Raumkante an der Bonner Straße durch Ausweisung entsprechender Baufelder und Höhenfestsetzungen.

- Umbau, Herstellung und Sicherung der Erschließung des Plangebiets über eine zentrale Zufahrt von der Bonner Straße (B 56) sowie eine ergänzende Zu- und Abfahrt von der Südstraße.

Das beantragte Bauvorhaben entspricht diesen städtebaulichen Zielen grundsätzlich. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfs gilt die rechtskräftig verlängerte Veränderungssperre noch bis zum 21.09.2013.

Von der Veränderungssperre können nach § 14 Abs. 2 BauGB allerdings Ausnahmen zugelassen werden, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Das ist der Fall, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten erkennbar ist, dass das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen wird und auch nicht auf andere Weise die Verwirklichung des Bebauungsplans behindert.

Wesentlich für diese Frage ist der konkrete Sicherungszweck der Veränderungssperre. Wenn die nachfolgenden Bedingungen erfüllt sind, ist nach Ansicht der Verwaltung nicht zu befürchten, dass mit der Zulassung des beantragten Bauvorhabens (Errichtung eines Lebensmittel-Discounters und eines Fitness-Centers) die oben genannten Ziele der Planung bzw. die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würden:

- **Erreichung der materiellen Planreife (Stand nach § 33 BauGB)**
  Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 21.01.2013 bis einschließlich 22.02.2013 statt. Sofern die Offenlage abgeschlossen ist (vgl. § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und keine Anregungen geäußert werden, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs und damit eine erneute Offenlage erforderlich machen, könnte grundsätzlich die materielle Planreife nach § 33 BauGB erreicht werden. Dies wäre voraussichtlich frühestens Ende Februar 2013 der Fall.
  Weitere Voraussetzung für die materielle Planreife ist nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ei-

ne schriftliche Erklärung, des Antragstellers, in der er für sich und seine Rechtsnachfolger die Festsetzungen des Planentwurf anerkennt. Zudem muss die Erschließung gesichert sein (vgl. § 33 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

- **Zustimmung des Landesbetriebs Straßen NRW zur Straßenumbauplanung**
  Wesentlich zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Bauvorhabens und damit für die Umsetzung der Planung ist eine Aufweitung der Bonner Straße/ B 56 für eine Linksabbiegespur, Verlegung und Verbreiterung des Geh- und Radweges sowie die Herstellung einer Querungshilfe. Um diese Um- und Ausbauten an den bestehenden Erschließungsanlagen zu ermöglichen, ist eine Zustimmung des Landesbetriebs Straßen NRW zur Straßenplanung notwendig.

- **Abschluss eines städtebaulichen Vertrages**
  Zur Regelung der Durchführung der oben genannten Umbaumaßnahmen der Erschließungsanlagen und der Kostentragung durch den Investor ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich. Des Weiteren soll in den städtebaulichen Vertrag eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers zum Abriss sowie eine Bauverpflichtung aufgenommen werden.

- **Vollständige Bauantragsunterlagen**
  Zur Beurteilung, ob das Bauvorhaben bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zulässig ist, müssen vollständige Planunterlagen vorliegen.

Wenn diese Voraussetzungen vorliegen, wäre nach Ansicht der Verwaltung eine Ausnahme von der Veränderungssperre zulässig.

Mit Blick auf den Wunsch des Investors nach zügiger Erteilung einer Baugenehmigung und des Interesses der Stadt an einer zeitnahen Verwirklichung der städtebaulichen Ziele (Abriss, Wiedernutzbarmachung und Aufwertung der Fläche) empfiehlt die Verwaltung unter den folgenden Bedingungen

- Abschluss der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und Erreichen der materiellen Planreife (Voraussetzungen nach § 33 BauGB),

- Zustimmung des Landesbetriebs Straßen zum Umbau der Bonner Straße/ B 56 im Bereich des Bauvorhabens,

- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Sankt Augustin sowie

- Vorlage vollständiger Bauantragsunterlagen,

bereits jetzt eine Ausnahme von der Veränderungssperre für das am 14.01.2013 beantragte Bauvorhaben Bonner Straße 137, Errichtung eines Lebensmittel-Discounters und eines Fitness-Centers zu beschließen.

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.