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

Sitzungsvorlage

Datum: 16.08.2013
Drucksache Nr.: **13/0228**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Zentrumsausschuss	04.09.2013	öffentlich / Vorberatung
Rat	16.10.2013	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Aufhebung der Satzung der Stadt Sankt Augustin über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches 'Zentrum West'

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die in der Anlage 1 enthaltene Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Zentrum West“.

Sachverhalt / Begründung:

Gemäß § 162 Abs. 1 i. V. m. § 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ist die Entwicklungssatzung aufzuheben, wenn die entwicklungsbedingten Maßnahmen abschließend durchgeführt worden sind, die Entwicklung sich als undurchführbar erweist oder die Entwicklungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird.

Diese Voraussetzungen liegen für die Satzung der Stadt Sankt Augustin über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Zentrum West“ insgesamt vor.

Für Teile der in der Anlage 2 aufgeführten Flurstücke sind die entwicklungsbedingten Ziele abschließend erfüllt, so dass eine Aufhebung für diese Flächen gemäß §§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB vorzunehmen ist. Für die anderen in Anlage 2 näher bezeichneten Teilflächen sind die entwicklungsbedingten Ziele bisher nur teilweise erreicht. Allerdings ist nach derzeitigem Erkenntnisstand davon auszugehen, dass die abschließende Zielerreichung auch mit einer zeitlichen Streckung nicht mehr zeitnah erreicht werden kann, so dass die Fortsetzung der Anwendung des Instrumentariums der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für diese Teilflächen nicht mehr gerechtfertigt ist. Eine zügige Durchführung der Maßnahme i. S. d. § 165 BauGB ist daher für diese Teilflächen

nicht mehr gewährleistet. Gründe hierfür sind insbesondere:

- die Veränderung von wesentlichen Planungszielen für den Zentrumsbereich (Masterplan Urbane Mitte),
- die fehlende Vermarktbarkeit der im Wirtschaftspark 113 erschlossenen Baufelder aufgrund der Reservierung wesentlicher Teilflächen für die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg sowie die mehrjährige temporäre Zwischennutzung im Rahmen des Neu- und Umbau des HUMA-Einkaufparks,
- die fehlende Nachfrage im Bereich des Wirtschaftsparks 112 nach Flächen für Dienstleistungseinrichtungen aus den Bereichen Forschung, Bildung, Lehre und Gesundheit sowie
- die von Seiten des Landes angekündigte Beendigung der Entwicklungsmaßnahme aus förderrechtlicher Sicht, so dass die Finanzierung der noch erforderlichen Einzelmaßnahmen aufgrund der fehlenden Förderung nicht mehr sichergestellt werden kann.

Insbesondere durch den Wegfall der Fördermittel fehlen für die bislang noch nicht abschließend entwickelten Teilflächen die Finanzierungsmittel, so dass bereits alleine aus diesem Grund sich die Entwicklungsmaßnahme diesbezüglich als undurchführbar i. S. d. §§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB erweist.

Der Beschluss der Stadt, durch den die förmliche Festlegung des Entwicklungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

Mit der Aufhebung der Entwicklungssatzung sind u. a. folgende Auswirkungen verbunden:

- Wegfall der besonderen Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich (§§ 165 bis 171):
  - Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB
  - Besonderes Vorkaufsrecht
  - Anwendung der besonderen Bodenrichtwerte (Anfangs- / Neuordnungswerte)
  - Möglichkeit der Enteignung ohne Bebauungsplan
- Löschung der Entwicklungsvermerke im Grundbuch
- Prüfung der Notwendigkeit der Ausgleichsbetragserhebung
- Prüfung von ggf. bestehenden Rückübertragungsansprüchen
- Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme für den Fördergeber

Im Anschluss an die Bekanntmachung der Satzung über die Aufhebung des förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches „Sankt Augustin Zentrum West“ wird die Stadt gemäß § 162 Abs. 3 BauGB das Grundbuchamt ersuchen, die Entwicklungsvermerke in den Grundbüchern zu löschen. Hierfür ist eine entsprechende Flurstücksliste (Anlage 2) erstellt worden.

Die Verwaltung schlägt vor, die in der Anlage 1 enthaltene Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Zentrum West“ 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.