STADT
SANKT AUGUSTIN

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lade Sie zu der unten näher bezeichneten Sitzung ein. Die Tagesordnung ist beigefügt.

Sankt Augustin, den 14.08.2013

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ernst-Joachim Büsse
Vorsitzender

ges. Bürgermeister

Klaus Schumacher

21. Sitzung des Zentrumsausschusses des Rates der Stadt Sankt Augustin

Sitzungsort				
Eschenzimmer, Raum 122, Markt 1, 53757 Sankt Augustin				
Datum	☒ öffentliche Sitzung	Uhrzeit	☒ nicht-öffentliche Sitzung	Uhrzeit
04.09.2013		18:00 Uhr		anschließend

EINLADUNG

Sehr geehrter Mandatsträger,
sehr geehrte Mandatsträgerin,

nachfolgend erhalten Sie die Papiereinladung zu v. g. Sitzung.

Der Bürgermeister bietet Ihnen an, unter Einhaltung der in der Geschäftsordnung des Rates festgelegten Fristen einen Hinweis per E-Mail zu übersenden, wenn eine neue Einladung, ein Nachtrag oder eine Niederschrift vorliegt und die Informationen über das Ratsinformationssystem abgerufen werden können.
Wenn Sie künftig auf den Papierversand von Sitzungsunterlagen dieses Gremiums verzichten möchten, senden Sie bitte den untenstehenden Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an: Stadt Sankt Augustin, BRB, Herr May, 53754 Sankt Augustin.

Bitte hier abtrennen und zurücksenden an: Stadtverwaltung, BRB, Herr May, 53754 Sankt Augustin

_____ _____

Name, Vorname Datum

Ich erhalte von der Stadtverwaltung, Ratsbüro, unter Einhaltung der in der Geschäftsordnung des Rates enthaltenen Fristen einen Hinweis per E-Mail, wenn neue Sitzungsunterlagen (Einladungen, Nachträge, Niederschriften) im Ratsinformationssystem eingestellt sind. Dieser Hinweis soll an folgende Email-Adresse übersandt werden:

E-Mail-Adresse

Änderungen der Email-Adresse teile ich dem Ratsbüro unverzüglich mit.

Unbeschadet der Regelungen der Geschäftsordnung des Rates (§ 3 Abs. 1, § 33) verzichte ich im Gegenzug auf den Versand von Sitzungsunterlagen in Papierform (Einladungen, Nachträge, Nachreichungen, Niederschriften) für das nachstehend genannte Gremium der Stadt Sankt Augustin, dem ich als ordentliches oder stellvertretendes Mitglied angehöre:

Ich erkläre, dass ich Sitzungsunterlagen, die mir nach diesem Verfahren übermittelt wurden, fristgerecht erhalten habe.

Diese Erklärung gilt für den **Zentrumsausschuss** und kann jederzeit schriftlich oder per E-Mail widerrufen bzw. angepasst werden.

_____

Unterschrift

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1		**Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung** Berichterstatter: Vorsitzender
2		**Verpflichtung sachkundiger Bürger** Berichterstatter: Vorsitzender
3		**Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.06.2013** Berichterstatter: Vorsitzender
4		**Bericht über den Stand der Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 11.06.2013 gefassten Beschlüsse** Seite: **5** Berichterstatter: Dez. IV
5	13/0225	**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 'Zentrum';** **1. Zustimmung Durchführungsvertrag;** **2. Beschluss über die im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss);** **3. Satzungsbeschluss** Seite: **6** Berichterstatter: Dez. IV **Hinweis:** Die Anlagen zur Sitzungsvorlage befinden sich auf beiliegender CD.
6	13/0228	**Aufhebung der Satzung der Stadt Sankt Augustin über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches 'Zentrum West'** Seite: **18** Berichterstatter: Dez. IV
7	13/0227	**Bericht zum aktuellen Stand der Entwicklungsmaßnahme Sankt Augustin Zentrum-West** Seite: **25** Berichterstatter: Dez. IV
8		**Anträge der Fraktionen**
9		**Anfragen und Mitteilungen**
9.1		Anfragen
9.2		Mitteilungen

Nicht öffentlicher Teil

1		**Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung** Berichterstatter: Vorsitzender
2		**Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der nicht öffentlichen Sitzung vom 11.06.2013** Berichterstatter: Vorsitzender
3		**Bericht über den Stand der Ausführung der in der nicht öffentlichen Sitzung am 11.06.2013 gefassten Beschlüsse** Seite: **27** Berichterstatter: Dez. IV
4	13/0231	**Auftragsvergabe für die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes 'Zentrum'** Seite: **28** Berichterstatter: Dez. IV
5	13/0226	**Bericht zum aktuellen Stand der Entwicklungsmaßnahme Sankt Augustin Zentrum-West** Seite: **55** Berichterstatter: Dez. IV
6		**Anträge der Fraktionen**
7		**Anfragen und Mitteilungen**
7.1		Anfragen
7.2		Mitteilungen

STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER

Bericht über die Beschlussausführung des Zentrumsausschusses

Sitzung vom 11.06.2013

Öffentlicher Teil

13/0096 **Bebauungsplan Nr. 107-5 'Zentrum Ost' (ehem. Tacke-Areal);**
1. Beschluss über die im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss);
2. Satzungsbeschluss

Es wird beschlussgemäß verfahren.

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

Sitzungsvorlage

Datum: 14.08.2013
Drucksache Nr.: **13/0225**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Behandlung**
Zentrumsausschuss	04.09.2013	öffentlich / Vorberatung
Rat	18.09.2013	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 'Zentrum';
1. Zustimmung Durchführungsvertrag;
2. Beschluss über die im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss);
3. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin stimmt dem Durchführungsvertrag zwischen der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG und der Stadt Sankt Augustin in der vom Vorhabenträger unterzeichneten Fassung vom 08.07.2012 (Anlage 1) zu. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Durchführungsvertrag unter Beachtung der kommunalrechtlichen Vorgaben zu unterzeichnen.

2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, sämtliche Stellungnahmen, die im Rahmen
   - der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
   - der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und
   - der zum Masterplan „Urbane Mitte“ durchgeführten Bürgerforen II und III abgegebenen wurden,

   nach eingehender Prüfung und Abwägung entsprechend seinem bereits am 17.04.2013 gefassten Beschluss (Drucksache Nr. 13/0089) zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen bzw. in sonstiger Weise zu behandeln.

   Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt außerdem, sämtliche Stellungnahmen, die im Rahmen
   - des am 24.01.2013 durchgeführten Stadtforums und

- der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

abgegeben wurden, nach eingehender Prüfung und Abwägung entsprechend der in den Anlagen 3 und 5 formulierten Beschlussvorschläge der Verwaltung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen bzw. in sonstiger Weise zu behandeln.

3. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 7 bis 9) als Satzung. Die Begründung und der Umweltbericht (Teil B der Begründung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum" wurden im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen überarbeitet und werden in diesen geänderten Fassungen (Anlagen 10 und 11) beschlossen. Der Bürgermeister wird beauftragt, erst nach Wirksamwerden des Durchführungsvertrages den Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum" gemäß § 10 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Anlass

Die funktionale, gestalterische und urbane Qualität der Stadtmitte ist von großer Bedeutung für die Wertschätzung der Stadt Sankt Augustin durch ihre Bewohner, die Erwerbstätigen, die Handel- und Gewerbetreibenden sowie ihre Besucher. Die wirtschaftliche Zukunft der Stadt Sankt Augustin wird deshalb ganz wesentlich von der weiteren Entwicklung ihres Stadtzentrums abhängen.

Rat und Verwaltung planen aus diesem Grund seit langem, die Stadtmitte im Bereich des Rathauses, des Marktplatzes, des HUMA-Einkaufsparks sowie im Bereich der Stadtbahnhaltestelle städtebaulich neu zu ordnen, umzugestalten und wirtschaftlich weiter zu entwickeln. Der Weg dorthin wurde als mehrjähriger Entwicklungsprozess angelegt, in dessen Verlauf viele miteinander korrespondierende strategische Planungskonzepte (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Zentrum West", Stadtentwicklungskonzept 2025, Verkehrsentwicklungsplan, Einzelhandelskonzept, Masterplan Urbane Mitte) erarbeitet wurden.

Die Revitalisierung des HUMA-Einkaufsparks ist integraler Bestandteil dieser strategischen Planungen. Ihm kommt eine herausragende Bedeutung in diesem Entwicklungsprozess zu. Rat und Verwaltung begrüßen daher die Initiative der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG, den aus den 1970er Jahren stammenden, das Stadtbild prägenden Einkaufspark grundlegend neu zu strukturieren, zu gestalten und zu vergrößern, ausdrücklich.

Denn der Einkaufspark entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an hochwertige, innerstädtische Handels- und Dienstleistungsstandorte und genügt auch bautechnisch nicht mehr den heutigen Standards. Zudem lassen die bestehenden Gebäude sowie das geltende Planungsrecht eine nachfragegerechte bauliche Anpassung und die Ansiedlung neuer Nutzungen nicht zu.

Der Rat der Stadt hat daher am 16.12.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Revitalisierung des HUMA-Einkaufsparks zu schaffen. Das Planverfahren ist inzwischen soweit fortgeschritten, dass nun der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

2. Städtebauliche Ziele

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau und eine verträgliche Erweiterung des HUMA-Einkaufsparks zu schaffen. Mit dem Vorhaben soll in den nächsten Jahren eine deutliche Aufwertung und Revitalisierung des Stadtzentrums erreicht werden. Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Städtebauliche, architektonische und grünordnerische Aufwertung des Stadtzentrums durch einen vollständigen Neubau des HUMA-Einkaufsparks, den Bau von zwei zentralen Parkhäusern (anstelle bisher vorhandener großer Flächen ebenerdiger Parkplätze) und einer neuen zentralen Grünfläche

- Stärkung der Funktion Sankt Augustins als Mittelzentrum durch verträgliche Erweiterungen des Verkaufsflächenangebotes zur Bindung von (bislang abfließender) Kaufkraft

- Belebung des Stadtzentrums durch strukturelle Verbesserungen der Angebote in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum durch ergänzende Nutzungen sowie durch die bauliche Aufwertung der öffentlichen Räume (u.a. Neugestaltung Marktplatz und Umbau Haltepunkt Markt)

- Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit im Stadtzentrum insbesondere durch Entflechtung der Verkehre und Schaffung einer neuen Ost-West-Straßen- und Wegeverbindung (Ost-West-Spange)

Das von privater Hand durchgeführte Vorhaben deckt sich maßgeblich mit diesen öffentlichen Interessen. Es beeinflusst darüber hinaus weitere Planungen und ist daher von wesentlicher Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Sankt Augustin.

3. Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan Nr. 107 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag u. a.

- zur Umsetzung des Vorhabens einschließlich der Fassaden- und Freiraumgestaltung sowie der Werbeanlagen nach Maßgabe der Vorhabenpläne binnen einer Frist von fünf Jahren nach Erteilung einer bestandskräftigen Baugenehmigung,

- zur Mitfinanzierung des Umbaus des Stadtbahnhaltepunktes Markt einschließlich des Neubaus der Radfahrer- und Fußgängerbrücke,

- zur Teilfinanzierung des Neubaus der Ost-West-Spange in Höhe von 40 % sowie zur Vorfinanzierung des städtischen Anteils von 60 % dieser Erschließungsmaßnahme.

  Der Anteil der Stadt an den Planungs- und Herstellungskosten wird seitens des Vorhabenträgers zu den für Kommunalkredite üblichen Konditionen verzinst und auf 10 Jahre verteilt gestundet.

- zur Herstellung und Unterhaltung eines Parkleitsystems

- zur Erschließung des Plangebietes nach Maßgabe des noch abzuschließenden Erschließungsvertrages, der die technischen Details zur Herstellung und Anpassung der öffentlichen Erschließungsanlagen regelt. Dies umfasst

  - die Umgestaltung des Marktplatzes im Vorbereich des Centers,
  - die Herstellung eines barrierefreien Zugangs zu den Stellplätzen unterhalb des Marktplatzes,
  - den Anschluss des Spindelbauwerks an die öffentlichen Verkehrsflächen,
  - die Anpassungsarbeiten an der Rathausallee und im Bereich Busbahnhof,
  - den neuen Kreisverkehr an der Rathausallee (Einmündungsbereich Parkhaus West),

- zur Übernahme aller externen Planungskosten und zur Erstattung der bei der Stadt angefallenen Kosten des Planverfahrens in Höhe von pauschal 154.000,00 € sowie

- zur dauerhaften und mit Ausnahme der verbrauchsabhängigen Betriebskosten unentgeltlichen Bereitstellung eines geeigneten Raumes für die ökumenischen Initiativen als „Raum für Kirche (Konzept – LebensRaum)".

Im Durchführungsvertrag wurde außerdem festgelegt, dass die Stadt Sankt Augustin Bauherr für den Bau der Ost-West-Spange sowie den Neubau der Radweg- und Fußgängerbrücke am Haltepunkt Markt ist. Die Stadt lässt diese Anlagen durch die SSB planen und erstellen. Hierzu wird die Stadt einen Projektvertrag bzw. eine Kreuzungsvereinbarung mit der SSB abschließen.

Der Vorhabenträger hat den Durchführungsvertrag in der vorliegenden Fassung vom 08.07.2013 unterzeichnet. Im Übrigen wird auf den in Anlage 1 beigefügten Durchführungsvertrag, die früheren Beratungen sowie die ergänzenden mündlichen Erläuterungen der Verwaltung verwiesen.

4. Bisheriges Bebauungsplanverfahren

Die Bürger der Stadt Sankt Augustin haben sich in bemerkenswerter Weise mit den Planungen ihres Zentrums auseinandergesetzt und durch eine Vielzahl von Anregungen ihr Engagement für dieses Zentrum unter Beweis gestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.03.2010 bis 13.04.2010 durchgeführt. Teil der frühzeitigen Beteiligung war auch das 1. Stadtforum zum Masterplan Urbane Mitte. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom 25.05.2010 bis 30.06.2010 Gelegenheit zur frühzeitigen Stellungnahme.

Außerhalb des formellen Beteiligungsverfahrens fanden weitere drei Stadtforen am 28.10.2010 und 03.11.2010 sowie am 24.05.2011 statt. Die Ergebnisse und Stellungnahmen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Auf Antrag der Firma Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co KG hat der Rat in seiner Sitzung am 13.04.2011 einen Wechsel vom Regelverfahren (Angebotsbebauungsplan) hin zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB beschlossen.

Am 13.07.2011 hat der Rat dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107

„Zentrum“ zugestimmt und die Durchführung der Offenlage beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Planauslegung in der Zeit vom 28.07.2011 bis 09.09.2011. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2011 zur Stellungnahme mit Frist bis zum 09.09.2011 aufgefordert. Auf Antrag wurde die Frist bis 09.10.2011 verlängert.

Ursprünglich war für Juli 2012 der Satzungsbeschluss vorgesehen. Auf Wunsch des Vorhabenträgers wurde das Verfahren unterbrochen und die Planung grundlegend überarbeitet.

Die im Beteiligungsverfahren bis zu diesem Zeitpunkt vorgebrachten Stellungnahmen wurden von der Verwaltung geprüft und sind soweit fachlich sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar in den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf und den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen. Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat über diese Stellungnahmen bereits in seiner Sitzung am 17.04.2013 beraten und entschieden (vgl. Drucksache Nr. 13/0089). Diese Beschlussfassung soll vorsorglich noch einmal bestätigt werden.

Die überarbeiteten Vorhabenpläne wurden der Öffentlichkeit in einem Stadtforum bereits am 24.01.2013 vorgestellt. Die während dieser Veranstaltung bzw. im Nachgang vorgebrachten Fragen und Anregungen finden sich in Anlage 2. Die entsprechenden Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in Anlage 3 dargestellt.

Am 17.04.2013 hat der Rat dem überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum“ zugestimmt und die Durchführung der erneuten Offenlage beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Planauslegung in der Zeit vom 06.05.2013 bis 07.06.2013. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2013 zur Stellungnahme mit Frist bis zum 07.06.2013 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 4 dokumentiert. Die die entsprechenden Abwägungsvorschläge der Verwaltung finden sich in Anlage 6.

5. Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage

Die wesentlichen Anregungen, die in Stellungnahmen während der erneuten Offenlage vorgebracht wurden, werden nachfolgend kurz erläutert. Im Übrigen wird auf die Anlagen 2 bis 6 verwiesen.

5.1 Einzelhandel

Die Städte Bonn, Siegburg, Troisdorf und Königswinter haben gemeinsam durch das Büro Junker & Kruse eine Stellungnahme zum Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner erarbeiten lassen. Darüber hinaus haben die genannten Städte sowie die Handwerkskammer Köln in der erneuten Offenlage weitere Bedenken gegen das Einzelhandelsgutachten, das Beteiligungsverfahren und die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelhandelsnutzungen vorgebracht.

Die Stellungnahmen zielen im Wesentlichen auf eine weitere Reduzierung der maximal zulässigen Verkaufsfläche insgesamt, insbesondere aber auf eine Reduzierung im Bekleidungssortiment. Darüber hinaus werden methodische Mängel bei der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens und Intransparenz unterstellt sowie der Stadt Sankt Augustin ein Verstoß gegen das regionale Einzelhandelskonzept und das interkommunale Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) vorgeworfen.

Die Stellungnahme von Junker & Kruse wurde durch das Büro Dr. Lademann & Partner (DLP) geprüft. Die vorgebrachten Argumente sind nicht stichhaltig bzw. konnten plausibel entkräftet werden (vgl. Anlage 5). Das Verträglichkeitsgutachten (DLP 2013) sowie die ergänzende Stellungnahme von DLP wurden durch das Büro BBE im Auftrag der Stadt geprüft und das Ergebnis bestätigt. Die Stadtverwaltung hat danach keinerlei Zweifel, dass das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (2013) den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung entspricht.

Das Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (rezk) ist eine Vereinbarung der beteiligten Gebietskörperschaften über das formale Abstimmungsverfahren bei regional bedeutsamen Einzelhandelsprojekten (vgl. Drucksache 04/0428). Das Abstimmungsverfahren sieht im Wesentlichen folgende Inhalte vor:

- Nachbarkommunen frühzeitig und ausreichend informieren,
- eine (neutrale) gutachterliche Prüfung des Vorhabens nach einheitlichen Kriterien und
- sofern kein regionaler Konsens über das Vorhaben erzielt wurde, eine zweite Prüfung durch ein :rak-Gremium mit externer Moderation.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde aus Sicht der Stadt Sankt Augustin das vollständige Abstimmungsverfahren durchgeführt. Ein regionaler Konsens konnte jedoch nicht erzielt werden.

Danach hat der Vorhabenträger das Einzelhandelsprojekt modifiziert und die Verkaufsfläche von 46.200 m² auf 39.000 m² reduziert. Es erfolgte eine erneute Abstimmung mit den Nachbarkommunen am 19.03.2013, bei der wiederum kein regionaler Konsens erzielt werden konnte.

Für diesen Fall sieht die Vereinbarung zum rezk unter Punkt 9 zum Verfahrensablauf ausdrücklich vor, dass *„auch nach einer erneuten negativen Beurteilung die Standortgemeinde die Möglichkeit und das formale Recht [hat], das Verfahren in ihrem Sinne weiter zu betreiben."* Von diesem Recht macht die Stadt Sankt Augustin Gebrauch und nimmt damit auch ihre grundgesetzlich geschützte Selbstverwaltung und Planungshoheit wahr.

Nach Auffassung der Stadt Sankt Augustin wurde dem interkommunalen Abstimmungserfordernis nach § 2 Abs. 2 BauGB mit den formellen und informellen Beteiligungsschritten ausreichend Rechnung getragen. Die Regelungen für das Abstimmungsverfahren wurden berücksichtigt und die Interessen der benachbarten Kommunen in die Abwägung eingestellt.

5.2 Radverkehr

Von Seiten eines Bürgers wurden Bedenken gegenüber der Planung insbesondere der Ausgestaltung der Verkehrsflächen geäußert und sehr umfangreiche Maßnahmen zum Ausbau des Radwegessystems im Stadtzentrum (Südstraße, Rathausallee, Rückbau der Ampel Rathausallee, Verbreiterung der Radwegbrücke über die Stadtbahn inkl. Rampen) angeregt.

Dazu ist festzuhalten, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Regelungen des Durchführungsvertrages einem verkehrsge-

rechten und -sicheren Ausbau der Geh- und Radwege innerhalb wie außerhalb des Plangebietes nicht entgegenstehen. Die konkreten Ausbaustandards sind aber regelmäßig nicht Gegenstand und Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern der nachgelagerten Ausführungsplanungen der Straßenbaulastträger.

Mit der Bauleitplanung werden zudem folgende Maßnahmen ermöglicht, mit denen bereits eine wesentliche Verbesserung der Radwegeverbindungen im Zentrum insbesondere über die Barriere der Stadtbahnlinie erreicht wird:

- erstmaliger Neubau einer ausreichend dimensionierten Radfahrer- und Fußgängerbrücke über die Stadtbahn (bisher kann diese Verbindung nicht von Radfahrern genutzt werden),
- Neubau eines Geh- und Radweges entlang der Ost-West-Spange.

Darüber hinaus kann aus dem im Bebauungsplan formulierten generellen Planungsziel „Verbesserung der verkehrlichen Anbindung" kein Maximalausbau der für Radfahrer bestimmten Verkehrsinfrastruktur im gesamten Stadtzentrum abgeleitet werden. Ein solcher Ausbau ist zwar aus verkehrsplanerischer und städtebaulicher Sicht grundsätzlich sehr wünschenswert. Er ist aber nicht immer finanzierbar.

Über die Planung hinausgehende Maßnahmen zur Verbesserung der Radwegeinfrastruktur sind zudem nicht für eine gesicherte Erschließung des konkreten Vorhabens notwendig und insoweit nicht kausal mit dieser Bauleitplanung verknüpft. Der Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur obliegt vielmehr dem Straßenbaulastträger (der Stadt Sankt Augustin) im Rahmen seiner gesetzlichen, finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten. Die Anregungen werden daher im Rahmen der allgemeinen Planungen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur berücksichtigt (z.B. Umbau der Südstraße).

5.3. Busbeschleunigung

Um den Busverkehr aufgrund der erwarteten Verkehrzunahme im Zentrum nicht zu beeinträchtigen bzw. verlangsamen hält es die RSVG für notwendig, alle im Plangebiet liegenden und noch zu errichtenden Lichtsignalanlagen mit den technischen Möglichkeiten der Ampelbeeinflussung für den Busverkehr auszurüsten.
Durch die im Bebauungsplan und Durchführungsvertrag fixierten Maßnahmen wird jedoch nach den Berechnungen des Verkehrsgutachters – auch unter voller Berücksichtigung der noch nicht umgesetzten Planungen – eine gute Leistungsfähigkeit aller betroffenen Knotenpunkte erzielt und ein störungsfreier Verkehrsfluss im Stadtzentrum erreicht.

Daher sind weitere Maßnahmen z.B. auch solche zur generellen Verbesserung des ÖPNV-Angebots durch eine Busbeschleunigung zwar grundsätzlich wünschenswert, aber nicht für eine gesicherte Erschließung des konkreten Vorhabens notwendig. Generelle Verbesserungen der verkehrlichen Infrastruktur obliegen vielmehr den Straßenbaulastträgern und Verkehrsunternehmen im Rahmen ihrer gesetzlichen, finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten und Aufgaben.

6. Redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und der Begründung

Auf Wunsch der unteren Bodenschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis wurden die vorhandenen Altstandorte im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Auf Wunsch des Leitungsträgers wurde die im bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes verlaufende Ferngasleitung einschließlich Schutzstreifen auch außerhalb des Geltungsbereichs in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden redaktionell überarbeitet und ergänzt. Insbesondere zum regionalen Einzelhandelskonzept wurde zur Klarstellung ein Abschnitt eingefügt. Die genannten Anpassungen sind redaktioneller bzw. nachrichtlicher Natur und erfordern daher keine weitere erneute Offenlage.

7. Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen.

Mit dem Satzungsbeschluss und dem Abschluss des Durchführungsvertrages entsteht ein Kostenerstattungsanspruch des Vorhabenträgers gegen die Stadt in Höhe von 60 % der Bau- und Planungskosten der Ost-West-Spange zuzüglich Verzinsung. Der Anteil der Stadt für die Ost-West-Spange wird durch den Vorhabenträger vorfinanziert. Dieser Betrag wird ab dem Jahr 2017 über 10 Jahre, in jährlichen Raten in Höhe von 206.250,00 €, an den Investor zurückgezahlt.

Die Maßnahme war bereits grundsätzlich in der mittelfristigen Finanzplanung veranschlagt und ist zudem mit einer Verpflichtungsermächtigung im 1. Nachtragshaushalt für das Jahr 2013 etatisiert. Der Nachtragshaushalt wurde der Kommunalaufsicht zur Genehmigung vorgelegt und das kreditähnliche Geschäft angezeigt.

Des Weiteren entsteht eine Zahlungspflicht für den kommunalen Eigenanteil für den Bau der Rad- und Gehwegbrücke mit Rampen im Bereich der Haltestelle Markt.

Mit dem Durchführungsvertrag ist außerdem sichergestellt, dass die darüber hinaus erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum vom Vorhabenträger finanziert werden.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum“ tritt dieser in Kraft. Der Bauantrag für das geplante Einkaufszentrum kann bei Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Regelungen des Durchführungsvertrages und Vorliegen der bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen genehmigt werden.

8. Weiteres Vorgehen

8.1 Bauantrag/Baubeginn

Der Vorhabenträger hatte bereits 2012 einen Bauantrag eingereicht. Dieser Antrag wurde zurückgezogen und ein neuer Bauantrag eingereicht. Der Vorhabenträger strebt einen zeitnahen Baubeginn noch im Frühherbst 2013 an. Er hat daher inzwischen einen neuen Bauantrag auf Grundlage des aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplans eingereicht.

Die Verwaltung hat mit der Prüfung des Antrages bereits begonnen. Sofern der Rat der Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschließt, der Durchführungsvertrag vom Bürgermeister unterzeichnet wurde und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, kann die Baugenehmigung zeitnah erteilt werden.

8.2 Koordinierung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird zeitnah einen Bauzeiten- und Projektstrukturplan sowie Logistikkonzept vorlegen und mit der Verwaltung abstimmen. Darin sollen alle privaten und öffentlichen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen im Stadtzentrum und die Baustelleneinrichtung erfasst und koordiniert werden.

Verwaltung und Vorhabenträger haben zudem vereinbart, dass sowohl während der Bauphase als auch im späteren Betrieb des Centers ein „Runder Tisch HUMA-Einkaufspark" eingerichtet werden soll. In dieser Runde sollen kontinuierlich und bei konkretem Bedarf Themen wie Baustellenverkehre, aber auch die spätere Nutzung des Marktplatzes besprochen und koordiniert werden (z.B. Abstimmung von Veranstaltungen u.Ä.).

8.3 Umsetzung der Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld des Vorhabens

Ost-West-Spange

Die Stadt Sankt Augustin wird die Ost-West-Spange im Rahmen einer Kreuzungsvereinbarung durch die Elektrische Bahnen der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises SSB oHG (SSB) planen und erstellen lassen (vgl. Anlage 1). In der Kreuzungsvereinbarung wird u. a. vereinbart, dass die Baumaßnahme spätestens zum Jahreswechsel 2015/ 2016 abgeschlossen sein soll.

Die Genehmigungsplanung für die Ost-West-Spange wurde am 06.05.2013 bei der technischen Aufsichtsbehörde (TAB) zur Prüfung vorgelegt.

Mit dieser Genehmigung und der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird – ein sonst erforderlicher Planfeststellungsbeschluss ersetzt und – das Baurecht für die Ost-West-Spange geschaffen. Damit wird erstmals eine barrierefreie Querung der Stadtbahn im Stadtzentrum ermöglicht. Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, Fertigstellung der Ausführungsplanung und Ausschreibung der Maßnahme soll Ende 2015 mit dem Bau begonnen werden.

Neubau Haltepunkt Markt und Neubau Radweg- und Fußgängerbrücke

Die Stadt Sankt Augustin ist Bauherr für die hälftige Radweg- und Fußgängerbrücke sowie die Rampen und wird diese Anlagen durch die SSB planen und erstellen lassen. Den Haltepunkt und die andere Hälfte der Brücke erstellt die SSB im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Im Rahmen eines Projektvertrages sind die technischen Einzelheiten geregelt (vgl. Anlage 1). Der Projektvertrag wurde am 22.07.2013 von der SSB unterzeichnet.

Der Bau des Haltepunktes und der hälftigen Radweg- und Fußgängerbrücke wird durch den Zweckverband Nahverkehr Rheinland mit 90 % der Baukosten über Regionalisierungsmittel gefördert.

Der Bau der hälftigen Radweg- und Fußgängerbrücke einschließlich der Rampen wird durch Die Bezirksregierung Köln, Dezernat 25, im Rahmen der Radwegförderung mit 70 % der Baukosten gefördert.

Grundlage für eine Förderung beider Teilmaßnahmen ist die Schaffung des Planungs- und Baurechts. Die Genehmigungsplanung für die Gesamtmaßnahmen (Haltepunkt sowie Radweg- und Fußgängerbrücke inkl. Rampen) wurde am 06.05.2013 bei der technischen Auf-

sichtsbehörde (TAB) zur Prüfung vorgelegt.

Mit dieser Genehmigung und der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird u. a. das Baurecht für die Radwegbrücke geschaffen. Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, Fertigstellung der Ausführungsplanung und Ausschreibung der Maßnahme soll nach Möglichkeit noch Ende 2013 spätestens jedoch Anfang 2014 mit dem Bau begonnen werden.

Marktplatz

Die Umgestaltung des oberen Teilbereiches des Marktplatzes erfolgt im Zuge der Umsetzung des 2. Bauabschnittes auf Kosten des Vorhabenträgers voraussichtlich in 2017/2018. Dies beinhaltet auch die Schaffung einer barrierefreien Verbindung zur Parkebene (Aufzug).

Kreisverkehr Rathausallee

Der Bau des neuen Kreisverkehrs an der Rathausallee als Zufahrt zum neuen Parkhaus erfolgt im Zuge der Umsetzung des 2. Bauabschnittes auf Kosten des Vorhabenträgers voraussichtlich in 2017/2018. Näheres regelt der noch abzuschließende Erschließungsvertrag.

Parkleitsystem

Die Herstellung und Einrichtung eines Parkleitsystems erfolgt im Zuge der Umsetzung des 2. Bauabschnittes auf Kosten des Vorhabenträgers voraussichtlich in 2017/2018. Das System muss spätestens mit Inbetriebnahme des 2. Bauabschnittes einatzfähig sein. Das Nähere regelt noch abzuschließender Erschließungsvertrag.

Rückbau der Zufahrt zum HUMA von der Südstraße

Der Rückbau der bisherigen Zufahrt zum HUMA an der Südstraße erfolgt erst nach Abschluss der Hochbauarbeiten zum Ende des 2. Bauabschnittes, da die Zufahrt als Baustellenzufahrt genutzt werden soll.

Umbau der Südstraße

Der Umbau der Südstraße kann erst nach Abschluss der Gesamtbaumaßnahme HUMA erfolgen, da die bestehende Zufahrt an der Südstraße als Baustellenzufahrt genutzt werden soll. Die Planungen für den Umbau der Südstraße werden von der Verwaltung in Abstimmung mit dem Vorhabenträger bis Ende 2014 erstellt und dem Rat zu gegebener Zeit vorgelegt.

9. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor,

- dem einseitig vom Vorhabenträger unterschriebenen Durchführungsvertrag in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zuzustimmen und diesen nach Satzungsbeschluss und Vorliegen aller rechtlichen Voraussetzungen gegenzuzeichnen,

- den in Anlage 3 und 6 formulierten Beschlussvorschlägen zur Behandlung der in der erneuten Offenlage und im Rahmen des Stadtforums vorgebrachten Stellungnahmen zu folgen und

- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ .einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 7 bis 9) als Satzung zu beschließen, Begründung und Umweltbericht (Anlagen 10 und 11) zu beschließen und nach Wirksamwerden des Durchführungsvertrages den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

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 5.507.730 €.

Teilmaßnahme	**Auszahlung**	**Einzahlung**
- Ost-West-Spange	3.437.500 €	3.437.500 €
- Geh- und Radwegbrücke Zentrum	1.631.000 €	1.491.720 €
- Zuschuss Haltepunkt Markt	439.230 €	439.230 €
Gesamtsumme	5.507.730 €	

Der Anteil der Stadt für die Ost-West-Spange wird durch Hurler vorfinanziert. Dieser Betrag wird ab dem Jahr 2017, über 10 Jahre, an den Investor zurückgezahlt. Jährlich 206.250 Euro.

☐ 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.

Anlagen:

- Anlage 1 Durchführungsvertrag mit Anlagen
- Anlage 2 Originalstellungnahmen, die während und nach dem Stadtforum am 24.01.2013 abgegeben wurden
- Anlage 3 Abwägungsvorschlag zu den während und nach dem Stadtforum am 24.01.2013 abgegeben Stellungnahmen
- Anlage 4 Originalstellungnahmen, die während der erneuten Offenlage abgegeben wurden
- Anlage 5 Ergänzende Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner zur Stellungnahme von Junker & Kruse zum Einzelhandelsgutachten
- Anlage 6 Abwägungsvorschlag zu den während der erneuten Offenlage abgegeben Stellungnahmen
- Anlage 7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107, Planzeichnung
- Anlage 8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107, Textliche Festsetzungen
- Anlage 9 Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 10 Begründung
- Anlage 11 Umweltbericht
- Anlage 12 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

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.

Satzung

über die Aufhebung des förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs „Sankt Augustin Zentrum West“ vom 21.06.1994

Aufgrund von § 169 Abs. 1 Nr. 8 i. V. m. § 162 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, jeweils in den bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Sankt Augustin in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Zentrum West“ in Sankt Augustin (Entwicklungssatzung) vom 21.06.1994, ortsüblich bekannt gemacht am 12.04.1995, wird hiermit aufgehoben.

§ 2

Diese Satzung wird gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 8 i. V. m. § 162 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Sankt Augustin, den .....

Klaus Schumacher
Bürgermeister

Hinweis:

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sofern sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung NRW oder auf Grund der Gemeindeordnung NRW erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften über das Zustandekommen der Satzung ist ebenfalls unbeachtlich, sofern sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

Flurstücksliste

B-Plan	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]
112	Obermenden	2	9	784
112	Obermenden	2	14	2.733
112	Obermenden	2	15	1.353
112	Obermenden	2	19	709
112	Obermenden	2	20	783
112	Obermenden	2	118/10	2.323
112	Obermenden	2	119/11	4.165
112	Obermenden	2	151/8	3.281
112	Obermenden	2	152/8	3.281
112	Obermenden	2	350	1.640
112	Obermenden	2	354	2.123
112	Obermenden	2	355	2.213
112	Obermenden	2	417	100
112	Obermenden	2	418	114
112	Obermenden	2	419	182
112	Obermenden	2	420	55
112	Obermenden	2	426	3.725
112	Obermenden	2	428	1.596
112	Obermenden	2	434	910
112	Obermenden	2	440	3.351
112	Obermenden	2	500	2.113
112	Obermenden	2	502	2.167
112	Obermenden	2	504	458
112	Obermenden	2	506	403
112	Obermenden	2	525	1.020
112	Obermenden	2	534	336
112	Obermenden	2	535	618
112	Obermenden	2	536	1.123
112	Obermenden	2	537	2.161
112	Obermenden	3	133	1.796
112	Obermenden	3	134	1.774
112	Obermenden	3	143	481
112	Obermenden	3	149	461
112	Obermenden	3	375/142	464
112	Obermenden	3	474/135	927
112	Obermenden	3	475/135	928
112	Obermenden	3	579	1.499
112	Obermenden	3	580	1.937
112	Obermenden	3	581	911
112	Obermenden	3	583	933
112	Obermenden	3	584	933
112	Obermenden	3	585	1.016
112	Obermenden	3	586	1.844
112	Obermenden	3	675	490
112	Obermenden	3	676	2.147
112	Obermenden	3	677	24
112	Obermenden	3	678	1.009
112	Obermenden	3	679	5
112	Obermenden	3	770	430
112	Obermenden	3	771	534
112	Obermenden	3	773	377
112	Obermenden	3	774	218

B-Plan	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]
112	Siegburg-Mülldorf	1	911	247
112	Siegburg-Mülldorf	1	912	2.402
112	Siegburg-Mülldorf	1	1679	2.156
112	Siegburg-Mülldorf	1	2593	1.119
112	Siegburg-Mülldorf	1	5279	5
112	Siegburg-Mülldorf	1	5692	11
112	Siegburg-Mülldorf	1	5695	12
112	Siegburg-Mülldorf	1	5720	75
112	Siegburg-Mülldorf	1	6963	194
112	Siegburg-Mülldorf	1	6966	5.916
112	Siegburg-Mülldorf	1	6967	693
112	Siegburg-Mülldorf	1	6968	1.384
112	Siegburg-Mülldorf	1	6974	314
112	Siegburg-Mülldorf	1	6977	161
112	Siegburg-Mülldorf	1	6980	970
112	Siegburg-Mülldorf	1	7018	731
112	Siegburg-Mülldorf	1	7019	4.959
112	Siegburg-Mülldorf	1	7151	2.012
Summe 112				**90.319**
113	Obermenden	2	4	1.394
113	Obermenden	2	351	1.640
113	Obermenden	2	374	2.745
113	Obermenden	2	154/8	3.280
113	Obermenden	2	155/8	3.280
113	Obermenden	2	156/8	3.279
113	Obermenden	2	259/7	4.582
113	Siegburg-Mülldorf	1	5880	7
113	Siegburg-Mülldorf	1	5883	3
113	Siegburg-Mülldorf	1	6538	1
113	Siegburg-Mülldorf	1	6812	2.191
113	Siegburg-Mülldorf	1	6814	2.123
113	Siegburg-Mülldorf	1	6816	1.215
113	Siegburg-Mülldorf	1	6817	135
113	Siegburg-Mülldorf	1	6819	1.259
113	Siegburg-Mülldorf	1	6820	1.034
113	Siegburg-Mülldorf	1	6822	6.095
113	Siegburg-Mülldorf	1	6823	2.082
113	Siegburg-Mülldorf	1	6825	2.001
113	Siegburg-Mülldorf	1	7029	12
113	Siegburg-Mülldorf	1	7030	31
113	Siegburg-Mülldorf	1	7031	2
113	Siegburg-Mülldorf	1	7032	5
113	Siegburg-Mülldorf	1	7034	36
113	Siegburg-Mülldorf	1	7035	3.079
113	Siegburg-Mülldorf	1	7036	1.079
113	Siegburg-Mülldorf	1	7037	14
113	Siegburg-Mülldorf	1	7038	272
113	Siegburg-Mülldorf	1	7039	118
113	Siegburg-Mülldorf	1	7040	2.535
113	Siegburg-Mülldorf	1	7041	30
113	Siegburg-Mülldorf	1	7042	41
113	Siegburg-Mülldorf	1	7043	353
113	Siegburg-Mülldorf	1	7044	1.914
113	Siegburg-Mülldorf	1	7045	57

B-Plan	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]
113	Siegburg-Mülldorf	1	7046	2.237
113	Siegburg-Mülldorf	1	7047	784
113	Siegburg-Mülldorf	1	7048	415
113	Siegburg-Mülldorf	1	7049	3
113	Siegburg-Mülldorf	1	7050	2.317
113	Siegburg-Mülldorf	1	7051	415
113	Siegburg-Mülldorf	1	7052	7.803
113	Siegburg-Mülldorf	1	7053	108
113	Siegburg-Mülldorf	1	7054	17
113	Siegburg-Mülldorf	1	7055	163
113	Siegburg-Mülldorf	1	7056	25
113	Siegburg-Mülldorf	1	7057	2.410
113	Siegburg-Mülldorf	1	7058	189
113	Siegburg-Mülldorf	1	7059	780
113	Siegburg-Mülldorf	1	7060	4.629
113	Siegburg-Mülldorf	1	7061	46
113	Siegburg-Mülldorf	1	7062	43
113	Siegburg-Mülldorf	1	7063	9.218
113	Siegburg-Mülldorf	1	7065	13.216
Summe 113				**92.742**
114	Siegburg-Mülldorf	1	6236	79
114	Siegburg-Mülldorf	1	6238	276
114	Siegburg-Mülldorf	1	6239	35
114	Siegburg-Mülldorf	1	6256	67
114	Siegburg-Mülldorf	1	6258	203
114	Siegburg-Mülldorf	1	6259	561
114	Siegburg-Mülldorf	1	6260	39
114	Siegburg-Mülldorf	1	6298	30
114	Siegburg-Mülldorf	1	6303	413
114	Siegburg-Mülldorf	1	6304	80
114	Siegburg-Mülldorf	1	6378	41
114	Siegburg-Mülldorf	1	6454	15
114	Siegburg-Mülldorf	1	6455	15
Summe 114				**1.854**
GESAMT				**184.915**

STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: DEZ IV / Dezernat IV

Sitzungsvorlage

Datum: 14.08.2013
Drucksache Nr.: **13/0227**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Zentrumsausschuss	04.09.2013	öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Bericht zum aktuellen Stand der Entwicklungsmaßnahme Sankt Augustin Zentrum-West

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

1.0 Städtebauförderung

Mit Schreiben vom 30.04.2013 hat die Bezirksregierung Köln dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW mitgeteilt, dass die Stadt Sankt Augustin anstrebt, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Zentrum West" förderrechtlich abzuschließen und den Schlussverwendungsnachweis bis Ende 2013 vorzulegen. Vor diesem Hintergrund hat der Zentrumsausschuss am 11.06.2013 die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Beendigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorliegen. Für diesen Fall soll die Abrechnung zum 31.12.2013 vorbereitet werden.

Da zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Abrechnung noch nicht alle entwicklungsbedingten Ziele umgesetzt sein werden, bedarf es zur weiteren Vorbereitung der Abrechnung sowie zur aktuellen Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stichtag: 30.06.2013) einer gemeinsamen Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln hinsichtlich folgender Annahmen/Ansätze:

- Zeitpunkt für die Aufhebung der städtebaulichen Entwicklungssatzung
- Schlussrechnung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (vorbehaltlich der vom Gutachterausschuss zu ermittelnden Ausgleichsbeträge)
- Laufzeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aus förderrechtlicher Sicht
- Stichtag für die Berechnung des Fördermittelbedarfs
- Einstellung der anteiligen Rückzahlung von Städtebaufördermitteln in die Kosten- und Finanzierungsübersicht

– Festlegung der voraussichtlichen „Marktpreise“ für die noch nicht veräußerten Grundstücke.

Hierzu wird es Anfang September einen gemeinsamen Erörterungstermin geben, in dem die einzelnen Fragen geklärt werden sollen.

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.