

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FD 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 22.05.2014

Drucksache Nr.: **14/0170**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	02.07.2014	öffentlich / Vorberatung
Rat	01.10.2014	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 'Westlich der Hammstraße' in der Gemarkung Hangelar, Flur 1 und 2, westlich der Hammstraße, südlich der Bonner Straße sowie nördlich der Heilsberger Straße

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 „Westlich der Hammstraße“ in der Gemarkung Hangelar, Flur 1 und 2, westlich der Hammstraße, südlich der Bonner Straße sowie nördlich der Heilsberger Straße wird die in Anlage 1 beigefügte Veränderungssperre erlassen.

Die Grenzen des Geltungsbereichs der Veränderungssperre sind im Geltungsbereichsplan vom 22.Mai 2014 (Anlage 2) gekennzeichnet.

Sachverhalt / Begründung:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat für den Bebauungsplans Nr. 118 „Westlich der Hammstraße“ am 02.07.2014 den Aufstellungsbeschluss beraten. Der Aufstellungsbeschluss soll im Wege der Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW gefasst werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Westlich der Hammstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Nachverdichtung und Sicherung der Baustruktur geschaffen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet soll durch folgende konkrete Festsetzungen die Art und das Maß der baulichen Nutzung neu festgelegt und somit auf ein städtebaulich gewünschtes und vertretbares Maß beschränkt werden:

- Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der Nutzung: Grundflächenzahl 0.4 (GRZ), Geschossflächenzahl 0.8 (GFZ)
- Festsetzung absoluter Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
- Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude auf maximal 6 entlang der Hammstraße und maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude im übrigen Gebiet
- Beschränkung der absoluten Grundfläche je Gebäude auf maximal 250 m²
- Festlegung von hinteren Baugrenzen zur Freihaltung der ruhigeren privaten Blockinnen- und Gartenbereiche von Bebauung.
- Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen an den tatsächlichen Bestand, Umwidmung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Stichwegs der Stettiner Straße von der Danziger Straße nach Westen in Allgemeines Wohngebiet.

Der Bauordnung liegen bereits drei Bauvoranfragen verschiedener Bauherren auf einem Grundstück im Geltungsbereich vor. Alle angefragten Vorhaben halten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 zwar weitgehend ein, jedoch ist das Bauvolumen deutlich größer als die bisher im Gebiet bisher vorhandenen Gebäude. Die Bauvoranfragen müssten nach Maßgabe des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103 derzeit positiv beschieden werden.

Die geplanten Vorhaben entsprechen allerdings nicht den im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 118 dokumentierten städtebaulichen Zielen der Stadt Sankt Augustin. Insbesondere halten sie die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude und der absoluten maximalen Grundfläche nicht ein.

Zwar können und sollen diese Bauvoranfragen nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 15 Abs. 1 BauGB bis zu 12 Monate zurückgestellt werden. Allerdings sind infolge der demografischen Entwicklung und der hohen Wohnraumnachfrage auch im übrigen Geltungsbereich weitere baustrukturelle Veränderungen im Plangebiet zu erwarten.

Zur Sicherung der Planungsziele bis zum Abschluss des Planverfahrens und auf Grund der zu erwartenden Dauer des Planverfahrens von mindestens 1 Jahr sowie des auf dem Gebiet lastenden Planungsdrucks ist der Erlass der in der Anlage 1 beigefügten Satzung über eine Veränderungssperre notwendig.

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.