

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

## Sitzungsvorlage

Datum: 29.11.2017

Drucksache Nr.: **17/0417**

---

| <b>Beratungsfolge</b>                    | <b>Sitzungstermin</b> | <b>Behandlung</b>         |
|--|-----------------------|---------------------------|
| Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss | 30.01.2018            | öffentlich / Vorberatung  |
| Rat                                      | 14.03.2018            | öffentlich / Entscheidung |

---

### Betreff

**Zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bebauungsplan BP 421 - Teilbereiche B und C -Marktstraße- in Menden**

### Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die Geltungsdauer der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 421 – Teilbereiche B und C „Marktstraße“ bestehenden Veränderungssperre vom 23.06.2015, bekannt gemacht am 01.07.2015, um 9 Monate zu verlängern und hierüber auf der Grundlage der §§ 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) die beiliegende Satzung zu erlassen.

Der Bereich der Veränderungssperre, für die die Verlängerung der Geltungsdauer beschlossen werden soll, ist identisch mit dem des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 421 – Teilbereiche B und C „Marktstraße“. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom Februar 2015 (Anlage 1) zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung:

Gemeindeordnung (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat zur Sicherung der Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 421 – Teilbereiche B und C „Marktstraße“ am 17.06.2015 den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen. Die Satzung wurde vom Bürgermeister am 23.06.2015 unterzeichnet und am 01.07.2015 im Amtsblatt der Stadt bekannt gemacht. Die Satzung trat lt. § 17 BauGB mit Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, d. h. im vorliegenden Fall mit Ablauf des 30.06.2017. Die 1. Verlängerung wurde am 14.6.2017 bekannt gemacht, trat am 1.7.2017 in Kraft und gilt bis zum 30.6.2018. Die Vorschriften des § 17 BauGB ermöglichen es bei Vorliegen besonderer Umstände, die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr zu verlängern. Dies hat in Form einer Satzung zu erfolgen.

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat am 28.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße“ beschlossen und folgende Planungsziele dargelegt:

- Nachverdichtung im Ortszentrum, um dem Siedlungsdruck auf die Außenbereiche entgegenzutreten und die vorhandene Infrastruktur zu stärken
- Einbeziehung der Flächen der Gärtnerei sowie der angrenzenden Grundstücke um das Entwicklungspotential des Gebietes auszuschöpfen
- Realisierung von Einzel- bzw. Doppelhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau gemäß den städtebaulichen Entwürfen
- Gliederung des Geltungsbereiches in drei Teilbereiche (A, B und C), um eine stufenweise Entwicklung zu ermöglichen (Berücksichtigung der Belange des Gärtnereibetreibers bei der Ausweisung bzw. Überplanung der Flächen)

Auf Grundlage dieser Planungsziele besteht für einen Teilbereich dieser Fläche bereits seit dem 14.12.2011 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 421 A „Marktstraße“. Von den

verbliebenen Teilbereichen B+C wurde Teilbereich B 2016 an einen Investor verkauft, der vom bisherigen Planverfahren abweichende Bebauungsvorstellungen mitbrachte. Da diese Ideen von den bisherigen Planungen zum Bebauungsplan Teil B+C, die bereits in einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung 2010 abgestimmt worden waren, abweichen, hat die Stadtverwaltung im Oktober 2017 eine erneute informelle Bürgerbeteiligung vorgenommen. Um die vielen Stellungnahmen dieser Bürgerbeteiligung in die Planung einfließen lassen zu können und evtl. die Planungsziele des Bebauungsplans anzupassen, konnte die Offenlage mit allen notwendigen Planunterlagen nicht abgeschlossen werden.

Da die Veränderungssperre qua Gesetz am 30.06.2018 ausläuft und es nicht absehbar ist, dass der Bebauungsplan vor dem 30.06.2018 rechtskräftig sein wird, ist eine Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre zur weiteren Absicherung der Planungsziele notwendig. Die Verlängerung wird am 01.07.2018 in Kraft treten und am 31.03.2019 außer Kraft treten. Dies ist die letztmalige Möglichkeit, die städtebauliche Planung auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei unter den Zielen des Bebauungsplanes 421 Teil B+C zu sichern, ohne einen Entschädigungsanspruch nach §18 (1) BauGB auszulösen. „Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung von Baugesuchen nach §15 Abs. 1 hinaus, ist den Betroffenen... eine angemessene Entschädigung in Geld zu zahlen“ (s.a. §18(1) BauGB ff.). Da für den Geltungsbereich ein Bauantrag am 2.4.2015 zurückgestellt wurde, darf die Geltungsdauer der 2. Verlängerung nur 9 Monate betragen, um keinen Entschädigungsanspruch auszulösen.

Die Veränderungssperre tritt vor dem 31.3.2019 außer Kraft, wenn und sobald der Bebauungsplan Nr. 421 – Teilbereiche B und C rechtskräftig wird.

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:**

Anlage 1: Geltungsbereichsplan  
Anlage 2: Satzung