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

Dringlichkeitsentscheidung

Datum: 06.07.2020
Drucksache Nr.: **20/0275**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Rat	02.09.2020	öffentlich / Genehmigung

Betreff

Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 230 'Ortsmitte Hangelar' in der Gemarkung Hangelar, Flur 8 und 9, zwischen Bachstraße, Udetstraße, Kölnstraße und Richthofenstraße

Entscheidung:

Auf dem Wege der Dringlichkeit wird gem. § 60 GO NRW für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 230 „Ortsmitte Hangelar“ zwischen Bachstraße, Udetstraße, Kölnstraße und Richthofenstraße die in Anlage 1 beigefügte Veränderungssperre erlassen.

Die Grenzen des Geltungsbereichs der Veränderungssperre sind im Geltungsbereichsplan vom Juli 2020 (Anlage 2) gekennzeichnet.

Bürgermeister

Ratsmitglied

Sachverhalt / Begründung:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Verwaltung damit beauftragt, eine Veränderungssperre vorzubereiten. Hiermit in Zusammenhang steht der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 230 „Ortsmitte Hangelar“, der gemäß § 60 GO NRW auf dem Wege einer Dringlichkeitsentscheidung herbeigeführt werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 230 „Hangelar Mitte“ verfolgt die planerische Zielsetzung einer städtebaulichen Steuerung zukünftiger Bauvorhaben zum Zwecke des Erhalts und des Schutzes der bestehenden historisch gewachsenen Baustruktur im Ortskern. Die Planung dient hierbei der Festlegung der städtebaulichen Kennziffer, um die bestehende gewachsene Bebauungsstruktur und die hiervon ausgehenden gestalterischen Qualitäten für die Ortsmitte nachhaltig zu sichern. Hierzu zählt insbesondere die Festsetzung von Bauweise, Geschossigkeit, Gebäudehöhen und überbaubarer Grundstücksflächen.

Die oben genannten Festlegungen sollen einen planungsrechtlichen Rahmen schaffen, der die historisch gewachsene Baustruktur in Einklang mit einer zeitgemäßen baulichen Nutzung bringt, die die derzeitigen Ansprüche an Wohn- und Mischnutzungen, wie beispielsweise Barrierefreiheit, Klimaschutz bzw. -anpassung etc. gleichermaßen berücksichtigen kann.

Durch die Entstehung einzelner Bauvorhaben mit Anspruch auf Genehmigung hat sich über die vergangenen Jahre eine Situation ergeben, aus der sich eine Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 34 BauGB begründet, die dazu geeignet wäre, die heutige städtebauliche Struktur und gestalterische Qualität bestehender und z. T. schützenswerter Bausubstanz, wie sie bereits im Denkmalpflegeplan der Stadt Sankt Augustin erfasst ist, nachhaltig zu beeinträchtigen.

Der derzeit sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan entfaltet erst mit Satzungsbeschluss seine Rechtskraft. Nach geltender planungsrechtlicher Grundlage gem. § 34 BauGB besteht allerdings seitens der Bauaufsichtsbehörde derzeit mit Blick auf die oben beschriebenen Planungsziele keine ausreichende Steuerungsgrundlage.

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.

<u>Begründung für die Dringlichkeitsentscheidung</u>

Dem Fachdienst Bauaufsicht liegt mit Eingang vom 27.01.2020 eine Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus mit zehn seniorengerechten Wohnungen vor. Bei dem Grundstück handelt es sich, nicht nur um eines der letzten privaten Grundstücke mit Nachverdichtungspotentialen. Darüber hinaus befindet sich hier eines im Denkmalpflegeplan als erhaltenswert eingestuftes Gebäude, welches für die bauliche Umgebung eine prägende städtebauliche Wirkung entfaltet. Derzeit bestehen keine planungsrechtlichen Instrumente, die der Baugenehmigungsbehörde hier Möglichkeiten geben, steuernd einzugreifen.

Die Bauvoranfrage müsste nach derzeit geltendem Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 BauGB positiv beschieden werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 230 „Ortsmitte Hangelar“ soll die Grundlage für die Anwendung der Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung nach §§ 14 ff. BauGB geschaffen werden. Nach der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt soll die Bauvoranfrage zurückgestellt werden.

Über die Bauvoranfrage ist allerdings spätestens binnen drei Monaten nach Eingang bei der Stadt zu entscheiden. Der Vorhabenträger hat somit bereits grundsätzlich den Anspruch auf Erteilung eines positiven Bauvorbescheids.

Eine rechtzeitige Beschlussfassung des Rates über eine Veränderungssperre, eine rechtzeitige Bekanntmachung wären im Rahmen einer regulären Beratungsfolge nicht zu erzielen, da die nächste Sitzung des Rates der Stadt Sankt Augustin erst für den 02.09.2020 terminiert ist. Es ist daher eine Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW erforderlich.

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.