

Ihr/e Gesprächspartner/in: Puffe, René

Verteiler: Vorsitzende(r), I, III, IV, FV, BRB, FB 6

Federführung: FB 6

Termin f. Stellungnahme: 22.01.2024

erledigt am: 24.11.2023 vB

Antrag

Datum: 23.11.2023

Drucksachen-Nr.: 23/0502

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	31.01.2024	öffentlich / Vorberatung
Rat	22.02.2024	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan Nr. 632 „Ortseingang Niederpleis,,, Erlass einer Veränderungssperre und 1. Änderung des B-Plans Nr. 607/7 „Bönnscher Weg (Änderung des Geltungsbereichs)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 632 „Ortseingang Niederpleis“ aufzustellen. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind der als Anlage 1 beigefügten Planzeichnung zu entnehmen. Planungsabsicht ist die Steuerung zukünftiger Bauvorhaben zum Zwecke des Schutzes und der städtebaulichen Entwicklung des Ortseingangs zur Ortsmitte des größten Stadtteils Niederpleis.

2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 632 „Ortseingang Niederpleis“ die als Anlage 2 beigefügte Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind in Anlage 1 gekennzeichnet, er umfasst die Gemarkung Niederpleis, Flur 7, Flurstücke 4680, 4681, 4682, 4844, 4845, 5008, 5023, 3534, 3533, 4906, 3715, 3531, 3591, 3589, 4593, 4831, 4832, 3588, 4833, 4836, 4834 sowie die Straßenparzellen.

3. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 607/7 „Bönnscher Weg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der

Gemarkung Niederpleis, Flur 7, Flurstücke 4680, 4681, 4682, 4844, 4845. Die Änderung soll möglichst im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden mit dem Ziel, diese Flurstücke aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 607/7 zu entlassen.

Sachverhalt / Begründung:

Zu 1.: Der Ortseingang des Stadtteils Niederpleis, aus westlicher Richtung vom Stadtzentrum entlang der Hauptstraße kommend, ist von unterschiedlichsten baulichen Nutzungen, Baukörpern und Bauformen geprägt. In teils historischen, teils jüngeren Gebäuden wechseln sich Wohn- und Gewerbenutzungen scheinbar willkürlich miteinander ab. Der Bereich ist im geltenden Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt, was dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll (vgl. § 6 BauNVO). Die zulässigen Nutzungen könnten in einem B-Plan näher definiert werden.

Dabei ist der heutige Bestand perspektivisch von weiteren Veränderungen geprägt. Beispielhaft sei auf die Beratungen zur Planung der neuen Ortsdurchfahrt mit den Aspekten der nachhaltigen Mobilität und zeitgemäßen Verkehrsführung sowie zur Neugestaltung des sich örtlich anschließenden Jakob-Fußhöller-Platzes als zentralem Dorfplatz verwiesen. Hinzu kommen die Überlegungen verschiedener Gewerbetreibender, möglicherweise bestehende Betriebe aufzugeben, zu verkaufen oder anderweitig zu entwickeln. Zudem wurde durch den Großbrand am 18. Juni 2023, bei dem tragischerweise zwei Feuerwehrleute tödlich verunglückt sind, das Gebäude des Motorradladens vollständig zerstört. Dabei handelte es sich nach Mitteilung der Verwaltung, gemeinsam mit dem linkerhand befindlichen „Haus Sonneck“, um das Denkmal „Gasthaus und Saalbau“. Der Teil „Saalbau“ ist laut dieser Mitteilung inzwischen aus dem Denkmalumfang gelöscht worden. Mit Blick auf den noch vorhandenen Denkmalteil und dessen Sicherung ist es erforderlich, die künftige Entwicklung in diesem gesamten Bereich aus städtebaulicher Sicht ganzheitlich zu betrachten. Laut einer Pressemeldung liegt für den Bereich des Motorradladens bereits ein Bauantrag für die Zeit nach dem aktuellen Provisorium vor.

Für den gesamten Bereich des Ortseingangs ist das Ziel, Wohnen und Gewerbe bestmöglich zu ordnen und in Einklang zu bringen und dabei planerisch auf einen städtebaulich attraktiven und zeitgemäßen Entree-Charakter hinzuwirken. Verschiedene Flächen bieten gerade zum aktuellen Zeitpunkt eine gute Möglichkeit, in dieser Weise die kommunale Planungshoheit auszuüben.

Zu 2.: Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im künftigen Planbereich zu sichern und um zu verhindern, dass durch möglicherweise inzwischen eingehende Bauanträge vorzeitig Fakten geschaffen werden, erscheint der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Zu 3.: Ein Teil des künftigen B-Plan-Bereichs ist derzeit noch Bestandteil des 1982 in Kraft getretenen B-Plans Nr. 607/7 „Bönnscher Weg“. Um rechtssicher diesen Bereich in Gänze zu entwickeln und gleichzeitig eine (möglicherweise rechtswidrige) Überlappung des neuen B-Plans mit dem bestehenden zu verhindern, soll dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des alten B-Plans entlassen werden. Dafür soll nach Möglichkeit ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da insbesondere die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden.

gez.
René Puffe

gez.
Claudia Feld-Wielpütz

gez.
Sascha Lienesch

Anlage 1

Geltungsbereich des B-Plans Nr. 632 „Ortseingang Niederpleis“



Quelle: TIM-Online

Anlage 2

**Satzung
der Stadt Sankt Augustin
über eine Veränderungssperre in der Gemarkung Niederpleis**

Aufgrund der §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch **XX**, sowie des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch **XX**, hat der Rat der Stadt Sankt Augustin in seiner Sitzung am **XX** nachfolgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am **XX** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 632 „Ortseingang Niederpleis“ beschlossen. Bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans wird zur Sicherung der städtebaulichen Planung für dieses Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem des Bebauungsplanes Nr. 632 „Ortseingang Niederpleis“. Er umfasst ein Gebiet der Gemarkung Niederpleis im Bereich der Hauptstraße, Flur 7, Flurstücke

§ 3

Die Veränderungssperre hat zum Inhalt, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

§ 4

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann auf entsprechenden Antrag von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

§ 5

Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre begonnen werden durfte, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt (§ 14 Abs. 3 BauGB).

§ 6

- (1) Die Veränderungssperre tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 BauGB.