

Der Bürgermeister

Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

An die
Fraktionen und Fraktionslosen
im Rat der Stadt Sankt Augustin

im Hause
(per E-Mail)

Dienststelle Bürgermeister- Ratsbüro Markt 1	
Auskunft erteilt: Herr v. Borzyskowski	Zimmer: 401
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 394
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 77394
E-Mail-Adresse: luca.vonborzyskowski@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: http://www.sankt-augustin.de	
Besuchszeiten	
Rathaus montags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr	Bürgerservice montags bis freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags und donnerstags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Datum

BRB-vB

04.01.2024

Anfrage CDU zu TOP 8 Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Verdachtsgebiet „Ortsmitte Menden“; Einleitungsbeschluss, Ds.-Nr. 23/0505

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und
Stadtentwicklung

Sitzungstermin

28.11.2023

Behandlung

öffentlich

Sehr geehrte Damen und Herren,

die aufgeführten Fragen beantworte ich wie folgt:

1. Wie soll das Verfahren zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für die Ortsmitte-Menden aussehen? Beschreiben Sie dies bitte näher.

Antwort:

Die vorbereitende Untersuchung klärt die Anwendungsvoraussetzungen für das Besondere Städtebaurecht. Hierbei werden alle entscheidungsrelevanten Informationen zusammengestellt. Dabei werden die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen untersucht und geprüft.

Neben einer Abwägung öffentlicher und privater Belange sowie der Ableitung von Sanierungszielen und entsprechenden Einzelmaßnahmen, ist in diesem Zusammenhang z. B. auch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Der Ablauf einer vorbereitenden Untersuchung folgt im Allgemeinen einem bestimmten Muster, welches u. A. in der Arbeitshilfe des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen auf den Seiten 15-18 anschaulich dargestellt wird (kostenlos abrufbar unter: https://broschuerenservice.nrw.de/default/shop/St%C3%A4dtebauliche_Sanierungsma%C3%9Fnahmen-Arbeitshilfe_-)

2. Soll das unter Top 7 der UstA-Sitzung vom 28.11.2023 aufgezeigte Zielszenario in diesem Kontext das Ergebnis der „Sanierung“ und damit die geplanten Maßnahmen darstellen?

Bankverbindungen

Kreissparkasse Köln IBAN DE11 3705 0299 0033 0016 52 Swift BIC: COKSDE33XXX
 VR-Bank Rhein-Sieg eG IBAN DE53 3706 9520 5000 4590 13 Swift BIC: GENODED1RST
 Postbank Köln IBAN DE39 3701 0050 0023 1085 03 Swift BIC: PBNKDEFF370
 Steyler Bank GmbH IBAN DE14 3862 1500 0000 0119 49 Swift BIC: GENODED1STB

Öffentliche Verkehrsmittel

Haltestelle: Sankt Augustin Zentrum/Hochschule
 Bonn-Rhein-Sieg
 Straßenbahn: 66, 67
 Busse: 508, 517, 518, 529, 535, 540, 599

Antwort:

Das städtebauliche Konzept „Ortsmitte Menden“ (TOP 7) befindet sich aktuell in der Erarbeitung und soll im Zusammenhang einer noch anstehenden Öffentlichkeitsbeteiligung noch weiterentwickelt werden. Entsprechend handelt es sich bei dem aktuellen Planungsstand noch um kein abschließendes Zielszenario.

Die konkreten Sanierungsziele werden im Zusammenhang der vorbereitenden Untersuchung festgelegt. Aus diesen werden ein Gesamtkonzept sowie auf Flurstücksebene Maßnahmenplanungen erarbeitet, wobei städtebaulichen Planungen wie das städtebauliche Konzept „Ortsmitte Menden“ zu berücksichtigen sind.

3. Wo genau sind einerseits notwendige und andererseits freiwillige optionale „Sanierungsmaßnahmen“ für die Politik abzulesen? Bitte um separate Aufstellung.

Antwort:

Zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses gibt es gemäß Sitzungsvorlage zunächst nur Hinweise auf eine grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit des betreffenden Areals. Die Konkretisierung der Sanierungsziele sowie die daraus resultierende Maßnahmenplanung werden erst im Laufe der vorbereitenden Untersuchung erarbeitet.

4. Ist Spiegelstrich 3 (S. 65 der Gesamteinladung) der Rechtswirkung gleichzusetzen mit einer Veränderungssperre?
 - 4.1. Für welchen Zeitraum gilt diese, wenn es eine solche Wirkung entfalten sollte?

Antwort:

Nein, es handelt sich hierbei um zwei verschiedene Instrumente zur Sicherung städtebaulicher Planungen. Die Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB während der vorbereitenden Untersuchung dient zur Überbrückung der Zeit bis zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sowie zum Inkrafttreten der in § 144 Abs. 1 BauGB enthaltenen Veränderungssperre für Bauvorhaben und sonstige (bauliche) Maßnahmen sowie für längerfristige Nutzungen.

5. Ist jeder einzelne Sanierungsteilschritt für sich unter Finanzierungsvorbehalt und Machbarkeit zu beschließen, oder müssen alle Maßnahmen im Gebiet als Gesamtprojekt gleichzeitig abgewickelt werden?

Antwort:

Die Sanierungsziele und Einzelmaßnahmen werden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zunächst grob erarbeitet und vorgeschlagen. Auch nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) können einzelne Ziele und Maßnahmen noch weiterentwickelt werden.

Essentieller Bestandteil der vorbereitenden Untersuchung ist die Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht, durch welche die grundlegende Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahme nachgewiesen wird. In diesem Zusammenhang wird die Gesamtheit der gemeindlichen Ausgaben dargelegt, welche nach Maßgabe der sanierungsrechtlichen Vorschriften der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zugerechnet werden können. Beide Komponenten – Fördermittel und gemeindlicher Eigenanteil – stehen für zukünftige Zeiträume jeweils unter Haushaltsvorbehalt. Dieser führt nicht zur Rechtswidrigkeit der Sanierungssatzung, sonst könnte mit einer langjährigen Gesamtmaßnahme niemals begonnen werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist zu unterscheiden von der Prüfung der Finanzierbarkeit der Einzelmaßnahmen, welche auch nach Satzungsbeschluss noch erfolgen kann und ggf. muss.

6. Ohne Angabe der Kosten und der Förderhöhe ist die Beschlussfassung schwierig.
Wie hoch sind die Kosten?
6.1. Wie hoch soll die erwartete Förderung sein?

Antwort:

Da der Einleitungsbeschluss durch den Rat erst am 07.12.2023 gefasst wurde, wurden von Seiten der Verwaltung bis dato noch keine Angebote zur Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung eingeholt. Vergleichbare Untersuchungen, welche einer Kostenschätzung als Referenz zu Grunde gelegt werden könnten, wurden in Sankt Augustin bislang nicht durchgeführt. Eine belastbare Kostenschätzung durch die Verwaltung ist zum jetzigen Zeitpunkt daher nicht möglich.

Nachdem nun die Verwaltung durch den Rat gemäß Beschlussvorschlag mit der Vorbereitung eines Vergabeverfahrens beauftragt wurde, kann dem Rat im weiteren Verfahren eine Kostenschätzung zur Entscheidung vorgelegt werden. Wie in der aktuellen Städtebauförderrichtlinie für NRW dargelegt, sind vorbereitende Untersuchungen über eine Anteilfinanzierung mit Höchstbetrag förderfähig. Der Regelfördersatz beträgt hierbei 60 %.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Max Leitterstorf
Bürgermeister