STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: DEZ IV / Dezernat IV

Sitzungsvorlage

Datum: 27.08.2008
Drucksache Nr.: **08/0291**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Behandlung**
Zentrumsausschuss	16.09.2008	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Zukünftige Entwicklungen im Bereich Tacke

Beschlussvorschlag:

1. Der Zentrumsausschuss stimmt der vorgestellten Planung zu den zukünftigen Entwicklungen im Bereich B 56, Südstraße und dem ehemaligen Möbelhaus Tacke zu.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dem schnellst möglichen Wege die Genehmigungsfähigkeit für das Projekt herzustellen.

Problembeschreibung/Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 09.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107/5 „Zentrum-Ost“ für den Bereich zwischen Südstraße, B56 und S-Bahn beschlossen. Am 27.03.2007 ist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine Veränderungssperre in Kraft getreten. Ziel des Bebauungsplans und auch der Veränderungssperre war es, sicherzustellen, dass die generellen Aussagen des „Stadtentwicklungskonzeptes Sankt Augustin 2025“ weitestgehend umgesetzt werden können und nicht durch andere Planungen, die diesen Zielen entgegenstehen, behindert werden.

Mit einem Entwurf des Bebauungsplans, dem der Zentrumsausschuss am 22.08.2007 zugestimmt hat, wurde im September 2007 die Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt. In diesem Verfahren hat lediglich der Landesbetrieb Straßenbau gefordert, dass die Leistungsfähigkeit der B56 nicht eingeschränkt werden darf und zusätzliche Ein- und Ausfahrten einer Zustimmung bedürfen. Andere schwerwiegende Anregungen sind nicht eingegangen.

Das Bauleitplanverfahren ist seit dem nicht weiter betrieben worden, weil sich inzwischen die Eigentumsverhältnisse grundlegend verändert haben. Die Grundstücke des in der Insolvenz befindlichen Möbelhauses Tacke und auch die Nachbargrundstücke wurden von einem Investor übernommen, der in der Folgezeit gemeinsam mit der Verwaltung ein neues,

realisierbares Gesamtkonzept zur Umgestaltung und Neubebauung der Flächen erarbeitet hat.

Es ist geplant, die Bestandsgebäude bis auf eine Erdgeschoss-Bodenplatte im südlichen Bereich vollständig abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen.
Zwischen Bahnlinie, Bonner Straße und Südstraße ist ein zweigeschossiger Fachmarkt für hochwertige Damen- und Herrenbekleidung mit einer Verkaufsfläche von ca. 4000 m^2 (Bruttogeschossfläche ca. 5200 m^2) und einer Gesamthöhe von ca. 12 m vorgesehen.
Die Fassadengestaltung trägt der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung und erhält als architektonischen Akzent ein teilweise in den Straßenraum ausragendes Cafe mit Blickrichtung zur Kreuzung. So kann ein direkter Dialog zwischen Außen und Innen entstehen. Als Fassadenmaterial sind beschichtete Alucobond-Kassetten in der Farbe silbermetallic vorgesehen.
Im nördlichen Bereich ist ein ebenfalls zweigeschossiges Gebäude geplant. Das Erdgeschoss beinhaltet einen Schuhfachmarkt (BGF ca.1255 m^2) und das Obergeschoss einen Zooartikel-Fachmarkt (BGF ca.1150 m^2) oder alternativ einen Unterhaltungselektronik-Fachmarkt (BGF ca.1350 m^2)
Durch die geschickte Nutzung der Geländesituation entstehen zwei Parkplätze, die jeweils ebenerdig den Fachmärkten zugeordnet werden können.
Zur städtebaulichen Verbindung der oben beschriebenen Gebäudeteile ist zusätzlich an der Bonner Straße im Bereich des Parkplatzes ein Cafe (BGF ca.120 m^2) geplant.
In der Summe wird durch das gesamte Bauvorhaben eine Verkaufsfläche von ca. 6000 m^2 entstehen.

Da die Verwaltung in vorliegenden Konzeption die wesentlichen Inhalte des „Stadtentwicklungskonzeptes Sankt Augustin 2025“ umgesetzt sieht, wird dem Ausschuss empfohlen, der Planung so zuzustimmen.

Die Verwaltung hat gemeinsam mit dem Investor, der für die Realisierung des Vorhabens ein sehr enges Zeitfenster einhalten muss, verschiedene Varianten für die schnellstmögliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens erörtert. Demnach kann zunächst für den im Dezember 2008 vorgesehenen Abriss des Möbelhauses sehr kurzfristig mit einer Ausnahme von der Veränderungssperre eine Genehmigung erteilt werden.

Im weiteren Verfahren ist vorgesehen, mit Eingang eines Bauantrages im Oktober 2008, eine vertragliche Vereinbarung mit dem Investor abzuschließen, in dem das Vorhaben und seine Nutzungen in der heute vorgestellten Form festgeschrieben werden. Wenn damit die Umsetzung der Planungsziele der Stadt erreicht werden, kann in der Sitzung des Rates am 17.12.2008 die Veränderungssperre vollständig aufgehoben und eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB im Januar 2009 angestrebt werden.

Das Bauleitplanverfahren Nr. 107/5 mit den mit dem Investor abgestimmten Planungsinhalten kann unabhängig von der Erteilung der Baugenehmigung weiter bearbeitet werden.

In Vertretung

Rainer Gleß

Erster Beigeordneter

<Name des Unterzeichnenden>

Die Maßnahme
☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf €.
☐ Sie stehen im ☐ Verw. Haushalt ☐ Verm. Haushalt unter der Haushaltsstelle zur Verfügung.
☐ Der Haushaltsansatz reicht nicht aus. Die Bewilligung über- oder außerplanmäßiger Ausgaben ist erforderlich
Für die Finanzierung wurden bereits veranschlagt €, insgesamt sind € bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr €.