

# Sitzungsvorlage

Datum: 15.02.2005  
Drucksache Nr.: **05/0080**  
öffentlich

**Beratungsfolge:** Rat

Sitzungstermin: 23.02.2005

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 517 „Bonner Straße/Hennefer Straße“, Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 5, Flurstücke 2350, 3361, 5180 und 5181 zwischen der Bonner Straße und der Hennefer Straße  
Ausnahme von der Veränderungssperre

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Sachverhalt zur Kenntnis zu nehmen:  
Die Verwaltung beabsichtigt, in dem oben beschriebenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 517 „Bonner Straße/Hennefer Straße“ gemäß § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 22.01.2001 zu entnehmen.

**Problembeschreibung/Begründung:**

Gemäß der Satzung der Stadt Sankt Augustin vom 21.03.2002 besteht eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 517 „Bonner Straße/Hennefer Straße“. Die städtebauliche Absicht des derzeit in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes ist die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der übergeordneten Zielsetzung einer architektonisch anspruchsvolleren und prägnanteren Gestaltung des Kreuzungsbereiches.

Die unabhängig davon eingereichte Bauvoranfrage basiert auf dem Wunsch des Antragstellers, den bisher als Kfz-Handel/Werkstatt genutzten Gebäudebestand als Bürogebäude umzunutzen und geringfügig baulich zu ergänzen (Windfang und Abstellraum). Darüber hinaus sind diverse Werbeanlagen sowie die Einzäunung des Grundstücks geplant. Der Bürostandort wird durch gewerbliche Aktivitäten (Materiallagerung/Durchführung von Kfz-Glas-Reparaturen) ergänzt. Letzteres wird jedoch nach Aussage des Antragstellers lediglich 15 % der Gesamtaktivitäten ausmachen.

Bei der Firma Glas-Fit handelt es sich um ein junges, stark expandierendes Unternehmen, welches in kürzester Zeit 26 Arbeitsplätze geschaffen hat. Hiervon werden ca. 10 Mitarbeiter auf dem Gelände selbst arbeiten, während die übrigen Beschäftigten im Außendienst tätig sind. In der Summe bedeutet dies für die Stadt Sankt Augustin nicht zuletzt auch gewisse Steuereinnahmen. Wie bereits oben erwähnt soll der Schwerpunkt der Tätigkeit im Verwaltungsbereich (Auftragsbearbeitung, Buchhaltung, Vertrieb etc.) liegen. Das Bürogebäude stellt somit die Zentrale des Unternehmens dar und wird sich in puncto Gestaltung von dem Charakter des ehemaligen Kfz-Handels unterscheiden. Für die Firma Glas-Fit ist der Standort ideal, da sich das Unternehmen hier ohne größere Investitionen angemessen präsentieren kann. Eine längerfristige Präsenz an diesem Standort ist dagegen nicht beabsichtigt, da sich das Unternehmen zu einem späteren Zeitpunkt (nach einer Konsolidierungsphase von zwei Jahren) in einem größeren Rahmen darstellen möchte.

Seitens der Verwaltung wird dennoch darauf hingewiesen, dass die beschriebenen Baulichkeiten langfristig nicht dazu geeignet sind, die Zielsetzung des Bebauungsplanes (architektonische Aufwertung des Kreuzungsbereiches) umzusetzen. Es muss jedoch auch festgestellt werden, dass es aufgrund der schwachen Konjunktur derzeit nicht möglich ist, einen Investor zu finden, der bereit wäre, das unternehmerische Risiko, was hierzu notwendig wäre, auf sich zu nehmen. Dies belegen die entsprechenden Bemühungen der städtischen Wirtschaftsförderung, welche nicht gefruchtet haben. Der Eigentümer selbst ist derzeit ebenfalls nicht bereit, Investition zu tätigen. Gleichzeitig muss zur Kenntnis genommen werden, dass das betreffende Gelände derzeit ohne Nutzung ist. Ein längerfristiger Leerstand bis hin zum Verfall der Gebäude und zur Verwahrlosung des Geländes ist zumindest nicht ausgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund sowie in Abwägung der Vor- und Nachteile dieser Nutzungsänderung plädiert die Verwaltung für eine Ausnahme von der Veränderungssperre. Die langfristige Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wird nicht gefährdet, da angesichts der verhältnismäßig geringen Investitionen nicht von einer Verfestigung des heutigen Zustands ausgegangen werden kann. Es handelt sich hierbei viel mehr um eine Übergangsnutzung, mit Hilfe derer negativer Entwicklungen verhindert werden können. In konsequenter Umsetzung dessen beabsichtigt die Verwaltung – in Absprache mit dem Investor – die Baugenehmigung / Nutzungsänderung auf einen Zeitraum von drei Jahren zu befristen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Sitzungsvorlage von der Tagesordnung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 18.01.2005 abgesetzt wurde. Inhaltlich hat sich gegenüber der Urfassung lediglich der Zeitraum der Befristung (von zwei auf nunmehr drei Jahre) verändert.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat finanzielle Auswirkungen  
 hat keine finanziellen Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Euro.

Sie stehen im  Verw. Haushalt  Vermög. 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 Euro, insgesamt sind Euro bereit-zustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.