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

Sitzungsvorlage

Datum: 24.08.2010
Drucksache Nr.: **10/0275**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Behandlung**
Zentrumsausschuss	15.09.2010	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Erlass einer Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 und 17 Abs. 3 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 107/5 'Zentrum-Ost' im Bereich der Gemarkung Siegburg/ Mülldorf, Flur 1

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgenden Beschluss zu fassen:

Gemäß §§ 14, 16 und §17 Abs. 3 BauGB beschließt der Rat der Stadt Sankt Augustin eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107/5 „Zentrum-Ost“ in der Gemarkung Siegburg/Mülldorf, Flur 1, zwischen B56, S-Bahn und Südstraße.

Problembeschreibung / Begründung:

Der Bereich, für den hier eine Veränderungssperre erlassen werden soll, liegt unmittelbar im Zentrum der Stadt Sankt Augustin zwischen der B 56 und der Stadtbahntrasse. Er gehört damit auch in den Betrachtungsrahmen, für den der Rat der Stadt Sankt Augustin die „NRW-URBAN“ beauftragt hat, einen „Masterplan Urbane Mitte Sankt Augustin“ zu erarbeiten.

Auf den Grundstücken an der B 56 befindet sich ein seit längerer Zeit leerstehendes ca. 150 m langes Gebäude eines ehemaligen Möbelhauses. Zudem ist ein stadträumlich bedeutendes Eckgrundstück am Eingang des Zentrums noch unbebaut.

Mehrfach sind in der Vergangenheit Versuche gescheitert, für diesen Bereich neue und städtebaulich sinnvoll erscheinende Nutzungen zu finden.

Schließlich haben die Ergebnisse des im Jahre 2006 abgeschlossenen Prozesses für das „Stadtentwicklungskonzept Sankt Augustin 2025“ zu der Aussage geführt, dass sich aufgrund der Vornutzung auf dem Grundstück generell eine vergleichbare, zentrenrelevante

Nutzung anbieten würde, sich jedoch gleichzeitig die Frage stellt, wo in Zukunft der Schwerpunkt der Handelsentwicklung im Zentrum gelegt werden sollte. Das Gutachten setzt hier deutlich den Schwerpunkt der Handelsentwicklung auf eine Weiterentwicklung und Erweiterung des Huma-Einkaufsparks. Daher wird eine Reaktivierung des Bereiches an der B 56 für größere Einzelhandelsflächen generell nicht empfohlen. Weiter wird darin ausgeführt, dass es natürlich naheläge, die Baulichkeiten abzureißen und einen 3- bis 4- geschossigen als Entre wirkenden Gebäudekomplex in Form eines Büro- und Geschäftshauses zu errichten. Dies sei aber aufgrund der Marktlage und der Abhängigkeiten zum Zentrum-West nur stufenweise und über einen längeren Zeitraum zu verwirklichen.

Vor diesem Hintergrund konnte eine seinerzeit geplante Errichtung einer Tankstelle als städtebaulich unverträgliche Nutzung auf dem o.g. Eckgrundstück verhindert werden.

Das dazu eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 107/5 „Zentrum-Ost“ wurde in der Folgezeit ausgerichtet auf die Planung eines Investors aus Köln, der die Erstellung von mehreren Gebäuden mit unterschiedlichen klein- bis mittelgroßen Handelsbetrieben und auch die geforderte stadträumliche Betonung des Eckbereichs B 56 / Südstraße realisieren wollte. Mit dem Rückzug dieses Investors wurde das auf sein Konzept abgestimmte Bebauungsplanverfahren ausgesetzt. Die erstmalig am 28.03.2007 veröffentlichte und am 18.03.2009 verlängerte Veränderungssperre lief daraufhin ebenfalls am 28.03.2010 aus.

Wie bereits erwähnt hat die Stadt Sankt Augustin inzwischen - verursacht durch die außerordentlich schwierige Suche einer Nachfolgenutzung für die „Bauruine“ des ehemaligen Möbelhauses an der B 56, aber auch durch die zwischenzeitlich einsetzende Initiative des Eigentümers des Huma-Einkaufsparks und weiter auch durch Probleme bei der Vermarktung anderer zentraler Flächen u.a. im Zentrum-West - den Beschluss gefasst, den gesamten Zentrumsbereich in Form eines „Masterplans Urbane Mitte“ neu zu ordnen. Erst mit Abschluss dieser Planungsphase wird die Stadt mit Sicherheit entscheiden können, welche Bereiche des Zentrums welche sinnvollen Funktionen und Nutzungen übernehmen sollten. Auf Grundlage dieser Masterplanung beabsichtigt die Stadt, für den Bereich des Zentrums der Stadt Sankt Augustin eine „Stadtumbaumaßnahme“ zu beantragen.

Je nach Planungsstand und Fortschritt wird es in dieser Zeit notwendig sein, bei Bedarf einzelne Bereiche mit dem Instrument der Veränderungssperre zu sichern, um der Gesamtplanung zuwiderlaufende Einzelfallplanungen verhindern zu können.

Da aus Sicht der Verwaltung für den jetzt vorliegenden Fall einer Fehlentwicklung auf dem Grundstück des ehemaligen Möbelhauses die Voraussetzungen des §17 Abs.3 BauGB erfüllt sind, wird empfohlen, für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 107/5 „Zentrum-Ost“ erneut eine Veränderungssperre zu beschließen.

Aufgrund einer terminlichen Überschneidung wird es erforderlich, den Beschluss des Rates unmittelbar über eine Dringlichkeitsentscheidung einzuholen, die dann in der Ratssitzung am 06.10.2010 bestätigt werden sollte.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter