

Der Bürgermeister

Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

An die
Fraktionen und Fraktionslose
im Rat der Stadt Sankt Augustin

im Hause
(per E-Mail)

Dienststelle Dez. I Bürgermeister- und Ratsbüro, Markt 1	
Auskunft erteilt: Frau Bungarten	Zimmer: 401
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 393
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 77393
E-Mail-Adresse: g.bungarten@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: http://www.sankt-augustin.de	
Besuchszeiten	
Rathaus montags: 8.30 - 12.00 u. 14.00 - 18.00 Uhr, dienstags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr	Bürgerservice (Ärztehaus) 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
BRB-BG.

Datum
24.04.2018

Sozialer Wohnungsbau auf dem Gelände eines Verbrauchermarktes

Anfrage der FDP-Fraktion, Drucksachen-Nr.: 18/0104,

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	08.05.2018	öffentlich

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantworte ich die o.a. Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Sieht die Verwaltung in Sankt Augustin Möglichkeiten, auf bestehenden Einzelhandelsstandorten – öffentlich geförderten – Wohnungsbau zu ermöglichen, wie es beispielsweise ALDI-Nord in Berlin plant und ausführt?

Antwort:

Das im Zuge der Anfrage genannte Wohnungsbauprojekt des Einzelhandelsunternehmens ALDI ist in der Verwaltung bekannt. Nach unserem Kenntnisstand ist dieses Projekt derzeit ausschließlich auf das Gebiet von Berlin beschränkt. Vor dem Hintergrund der Flächennachfrage nach Gewerbe- und Wohnstandorten in der Region und des knappen Flächenangebots, wird auch in der Region derzeit das Thema Aufstockung von Bestandsgebäuden und insb. die vielfache Mindernutzung von Einzelhandelsstandorten diskutiert, z.B. im Rahmen der Entwicklung des Agglomerationskonzepts in der Region Köln/Bonn.

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Köln 033 001652 (BLZ 370 502 99)
Raiffeisenbank Sankt Augustin eG 1 200 178 013 (BLZ 370 697 07)
VR-Bank Rhein-Sieg eG 5 000 459 013 (BLZ 370 695 20)
Postbank Köln 231 08-503 (BLZ 370 100 50)
Steyler Bank GmbH 11 949 (BLZ 386 215 00)

Einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum (SEPA):

IBAN DE11 3705 0299 0033 0016 52 Swift BIC: COKSDE33XXX
IBAN DE27 3706 9707 1200 1780 13 Swift BIC: GENODED1SAM
IBAN DE53 3706 9520 5000 4590 13 Swift BIC: GENODED1RST
IBAN DE39 3701 0050 0023 1085 03 Swift BIC: PBNKDEFF370
IBAN DE14 3862 1500 0000 0119 49 Swift BIC: GENODED1STB

Öffentliche Verkehrsmittel

Haltestelle:
SANKT AUGUSTIN ZENTRUM
Straßenbahn: 66
Busse: 508, 517, 529, 535

Schon heute ist auch an mehreren Standorten im Stadtgebiet von Sankt Augustin eine Mischnutzung von Einzelhandel und Wohnen zu finden. Hier handelt es sich jedoch meist um ältere Standorte in integrierten Wohnlagen bzw. in Stadt- bzw. Ortszentren. Als Beispiel sind hier zu nennen der Kaiserbau in Menden, die Südarkaden im Zentrum wie auch der Standort Kölnstraße in Hangelar.

Standorte wie diese sind jedoch in den vergangenen Jahren aufgrund der steigenden Wettbewerbssituation auf dem Lebensmittelmarkt und im Zuge der hiermit einhergehenden Vergrößerung der Verkaufsflächen immer mehr unter Druck geraten bzw. mussten aufgegeben werden. Als Beispiel in Sankt Augustin ist der Standort Pleiser Dreieck zu nennen. Dies liegt insbesondere daran, dass diese integrierten Standorte Betriebserweiterungen in der Regel nicht oder nur unter hohem Aufwand zulassen, oftmals nur über eine begrenzte Anzahl an Stellplätzen verfügen und aufgrund ihres Standorts bzw. ihrer Einsehbarkeit und Anfahrbarkeit Wettbewerbsnachteile gegenüber autorientierten Standorten aufweisen. Hinzu kommen oftmals auch schwierige Verhandlungen zwischen dem Betreiber des Marktes und dem Eigentümer über den Umbau und die Übernahme der Kosten, gerade bei in die Jahre gekommenen Einzelhandelsbetrieben, die nicht mehr über marktgerechte Ausstattung und Auftritt verfügen.

Es gibt entgegen des Trends jedoch auch in der Region Beispiele für Neueröffnungen oder zeitgemäße Umbauten von Nahversorgungsmärkten in Kombination mit Wohnnutzungen, die sich in der Regel allerdings nur in hochverdichteten Lagen mit entsprechend hohen Grundstückspreisen für Investoren lohnen. Beispiele sind der Neubau und der Umbau von Märkten im Zentrum von Bonn-Beuel (Konrad-Adenauer-Platz und Friedrich-Breuer-Straße) oder die Errichtung eines Wohnhauses mit Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss in der Siegburger Innenstadt Cäcilienstraße / Ecke Grimmelsgasse (hier wurden sogar zum Teil öffentlich geförderte Wohnungen realisiert).

Darüber hinaus sind in Sankt Augustin Einzelhandelslagen zu finden die, wenn auch keine Kombination aus Wohnen und Einzelhandel, dann zumindest über eine mehrgeschossige Kombination aus Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen verfügen. Als Beispiele sind hier die Alte Heerstraße, die Hauptstraße in Niederpleis (Takko), die Bonner Straße im Zentrum aber auch der Standort Frankfurter Straße in Buisdorf zu nennen.

Eine Aufstockung und Kombination von Handelsnutzungen im Bestand mit Wohnnutzungen gestaltet sich in der Regel aus mehreren Gründen schwierig. Klassische Standorte mit reiner Einzelhandelsnutzung finden sich beispielsweise in Birlinghoven (Pleystalstraße/ östlicher Ortsrand), Niederpleis (Hauptstraße, Lebensmittelmarkt), Menden (Einsteinstraße und Am Bauhof). In der Regel schließen bereits die bauliche Ausführung bzw. die Statik der Gebäude eine nachträgliche Aufstockung aus oder lassen diese nur unter immensem Aufwand und mit Einschränkungen für den Einzelhandelsbetrieb zu. Hinzu kommt, dass das Planrecht an diesen Standorten Wohnen grundsätzlich ausschließt. Entweder befinden sich die Standorte gebietsfremd in bestehenden Gewerbegebieten (Beispiel Einsteinstraße) oder in eigens auf die Einzelhandelsnutzungen abgestimmte Sondergebiete innerhalb eines Bebauungsplans. In beiden Gebietskategorien ist Wohnen in der Regel ausgeschlossen (in Gewerbegebieten grundsätzlich, in Sondergebieten sofern Wohnnutzung nicht explizit zugelassen wird).

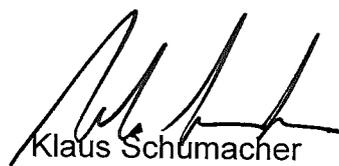
Die nachträgliche Errichtung von Wohnungen erfordert demnach die Anpassung des Planrechts, entweder durch Neuaufstellung oder Änderung des Bebauungsplans. Im Rahmen der Planänderung wird in der Regel insbesondere die Verträglichkeit von Einzelhandel und Wohnnutzung eine wesentliche Rolle spielen, beispielsweise die durch die Einzelhandelsnutzung hervorgerufenen Lärmimmissionen (z.B. durch Lüftungsanlagen und Anlieferverkehre - in der Regel werden gerade Lebensmittelbetriebe auch zu Uhrzeiten früh morgens angefahren – also zu Zeiten mit besonderer Lärmsensibilität). All diese Konflikte sind im Bestand wesentlich schwieriger zu lösen als bei einer Neuplanung, da hier gewisse Maßnahmen zur Lärminderung nicht in Betracht kommen (z.B. beispielweise die Anordnung von Gebäudekörpern oder die besondere Verortung von Lüftungsanlagen).

Nicht zuletzt erfordert die nachträgliche Kombination bestehender Einzelhandelsnutzungen mit Wohnnutzungen die Bereitschaft des Eigentümers zur Aufstockung bzw. zum Umbau der Immobilie, soweit die bereits aufgeführten Konflikte wie Statik oder Planrecht überhaupt ausgeschlossen bzw. gelöst werden können. Ein Umbau bzw. eine Aufstockung beruht jedoch auf der Freiwilligkeit des Eigentümers – kommunale Instrumente zur Durchsetzung einer Wohnnutzung bestehen in der Regel nicht. Es ist aber davon auszugehen, dass kaum oder nur eine geringe Bereitschaft des Eigentümers zum Umbau der Immobilie besteht, insbesondere wenn die Etablierung von Wohnungen im Gebäude eine potentielle Einschränkung für den bestehenden Einzelhandelsbetrieb darstellen könnte, beispielsweise aus Lärmschutzgründen.

Einer nachträglichen Errichtung von (geförderten) Wohnungen auf bestehenden Einzelhandelsstandorten in Sankt Augustin werden daher aus Sicht der Verwaltung nur geringe Chancen eingeräumt.

Sofern es jedoch zu Neuplanungen von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet kommt, wurde bereits in der Vergangenheit (Beispiel Niederpleis) und wird in Zukunft von Seiten der Verwaltung gemeinsam mit dem jeweiligen Vorhabenträgern nach Möglichkeiten gesucht, eine Kombination von Einzelhandel und Wohnnutzung am Standort zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Schumacher