

Nachtrag Nr. 1

Gremium: Rat der Kreisstadt Siegburg öffentlich
Sitzung am: 01.07.2021

**Zentrumsplanung Kaldauen;
Antrag der CDU-Fraktion vom 22.6.2021**

Sachverhalt:

Zum als Anlage beigefügten Antrag der CDU-Stadtratsfraktion nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

- Schon in ihrem ursprünglichen Antrag hatte die CDU-Fraktion darauf hingewiesen: „Jetzt ist städtische Initiative notwendig und möglich. Diese muss zuallererst die liegenschaftliche und planungsrechtliche Sicherung des relevanten Zentrumsbereiches erfassen. Gegebenenfalls sind Aufstellungsbeschlüsse von Bebauungsplänen beziehungsweise deren Erneuerung, Veränderungssperren und Untersuchungen von Verkaufsrechten vonnöten.“
In ihrer Antwort vom 30.5.2021 führt die Verwaltung unter Punkt 5 selbst aus, dass bestimmte Nutzungsoptionen „aufgrund der Eigentumsverhältnisse“ „eher unwahrscheinlich“ sind.
Mit Erstaunen haben wir aus der schriftlichen Antwort vernommen, dass ein erneuter Eigentümerwechsel beim Hauptgrundstück stattgefunden hat. Angesichts der aufgezeigten Bedeutung der Eigentumsverhältnisse für die künftige Gestaltung des Zentrums wäre ein Erwerb seitens der Stadt erstrebenswert gewesen und ist immer noch erstrebenswert.
Wieso hat die Stadt versäumt, die notwendigen Voraussetzungen für die Ausübung eines Vorkaufsrechts, die das BauBG vorsieht, zu schaffen?*

Im BauGB gibt es die Instrumente des Allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) und des Besonderen Vorkaufsrechts (§ 25 BauGB).

Das Allgemeine Vorkaufsrecht kann in bestimmten Fällen angewendet werden, die in § 24 BauGB abschließend aufgeführt sind. Die Anwendungsfälle

- Umlegungsgebiet,
 - Sanierungsgebiet/städtebaulicher Entwicklungsbereich,
 - Stadtumbaugebiet, Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung,
 - im FNP dargestellte Wohnbaufläche im Außenbereich,
 - Überschwemmungsgebiet sowie
 - Gebiet mit städtebaulichen Missständen gem. oder Missständen baulicher Anlagen
- sind im vorliegenden Fall ausgeschlossen.

Grundsätzlich in Frage käme das Vorkaufsrecht lediglich in den zwei folgenden Fällen. Die erste Anwendungsmöglichkeit wäre gegeben, wenn sich das betreffende Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befände, soweit es sich um Flächen mit Festsetzungen für öffentliche Zwecke handelt. Für den Bereich südlich der Hauptstraße existiert jedoch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Eine weitere Anwendungsmöglichkeit wäre gegeben, wenn sich das Grundstück in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 2 BauGB befände und vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden könnte. Das Grundstück müsste dafür bisher unbebaut sein. Auch dieser Anwendungsbereich ist im vorliegenden Fall ausgeschlossen, noch ist er vor dem Hintergrund von Ziel und Zweck der angestrebten Planung (Zentrumsentwicklung mit Einzelhandel/Wohnen) gerechtfertigt. Eine Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben leitet sich aus dem Einzelhandelskonzept ab, welches für den

betreffenden Bereich einen zentralen Versorgungsbereich festlegt. Eine Bebauung vorwiegend mit Wohngebäuden ist daher nicht Ziel der Entwicklung.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Damit sind an die Anwendung des Vorkaufsrechts hohe Anforderungen gestellt, die auch einer gerichtlichen Überprüfung Stand halten müssen. Zudem ist bei Ausübung des Vorkaufsrechts der Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. Dafür müssen Ziel und Inhalt der städtebaulichen Entwicklung bereits so deutlich erkennbar sein, dass der Anwendungsbedarf des Vorkaufsrechts unzweifelhaft nachgewiesen werden kann.

Das Besondere Vorkaufsrecht kann nur durch Satzung begründet werden. Dabei müssten sich die Grundstücke ebenfalls im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befinden, oder in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB), wenn es sich um unbebaute oder brachliegende Grundstücke handelt, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden könnten. Die dritte Möglichkeit wäre, wenn die Gemeinde in dem Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Unabhängig davon sind dieselben Anforderungen an das Besondere Vorkaufsrecht gestellt wie an das Allgemeine Vorkaufsrecht.

Insgesamt besteht für die Verwaltung deshalb keine Möglichkeit, zum aktuellen Zeitpunkt bei der „Zentrumsplanung Kaldauen“ rechtssicher Vorkaufsrechte anzuwenden.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 20.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/3 beschlossen. Der Bereich des Planes umfasst den Bereich Hauptstraße, Am Abtshof, Wiesenweg und Kapellenstraße. Die Voraussetzungen zur Anwendung der Sicherungsinstrumente liegen somit vor und können bei Bedarf angewandt werden, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzutreten.

- 2. Die Zentrumsplanung Kaldauen hat für die CDU absolute Priorität für diesen Stadtteil. Nur wenn alle Einrichtungen, die zusätzlich Frequenzen bringen, im Zentrum konzentriert angesiedelt werden, besteht eine Chance, Kaldauen eine attraktive und lebendige Mitte zu verschaffen.*

Warum erwägt die Verwaltung stattdessen, ob die angesprochenen frequenzfördernden Funktionen und Nutzungen „nicht auch im Umfeld untergebracht werden können?“ Warum werden nicht alle Kräfte für ein belebtes Zentrum gebündelt? Ein sogenanntes „ganzheitliches Konzept“ kostet wertvolle Zeit.

Nach wie vor ist die Stadt Siegburg nicht Verfügungsberechtigt über die maßgeblichen Grundstücke südlich der Hauptstraße. Darüber hinaus stellt auch die Größe der in Rede stehenden Flächen einen limitierenden Faktor dar. Sobald die liegenschaftlichen Fragestellungen geklärt sind, können weiterführende Gespräche mit einem potenziellen Investor/ Vorhabenträger, auch in Bezug auf frequenzfördernde Funktionen und Nutzungen geführt werden.

- 3. Warum ist bis jetzt immer noch nicht gemäß Beschlusslage die alte Feuerwache zum Verkauf ausgeschrieben? Bauliche Untersuchungen hatten ergeben, dass das Gebäude für andere Nutzungen unbrauchbar wäre.*

Gibt es eine Prioritätenbildung seitens der Stadt, wie Gemeinbedarfseinrichtungen in Kaldauen mit dem vorhandenen Heinz-Böttner-Bürgerhaus und der beabsichtigten Begegnungsstätte für Jung und Alt im Verhältnis stehen zu den Wünschen nach Bürger- und Vereinshäusern z.B. auf dem Deichhaus, auf dem Brückberg und in der Nordstadt?

Eine terminliche Beschlusslage zur Veräußerung der Feuerwehr liegt nicht vor. Eine Prioritätenbildung seitens der Verwaltung ist nicht abgeschlossen.

Liegen bereits Bauanträge für die Bebauung der Flächen westlich des Wiesenwegs vor? Ist sichergestellt, dass vor einer Bescheidung der Anträge diese im Planungsausschuss vorgestellt werden?

Bauanträge liegen z.Zt. nicht vor.

Ob Anträge im Planungsausschuss vorgestellt werden, wird seitens der Verwaltung im Einzelfall entschieden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass der Bereich westlich des Wiesenweges außerhalb des bestehenden und geplanten zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Kaldauen“ liegt und es in diesem bislang unbeplanten Bereich aktuell kein Planerfordernis gibt. Planungsrechtlich ist dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet einzustufen.

Dem Rat der Stadt Siegburg zur Kenntnis

Siegburg, 28.06.2021

Anlage:

Antrag der CDU-Fraktion vom 22.6.2021