

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6/10 / Fachbereich 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 19.04.2007

Drucksache Nr.: **07/0189**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	08.05.2007	öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Städtebauliche Entwicklung des Hangelarer Zentrums im Bereich Bachstraße, An der Evangelischen Kirche, Kölnstraße; Sachstandsbericht und Vorstellung zweier Konzepte.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Sachstandsbericht sowie die städtebaulichen Konzeptionen der Fa. Stadtplaner & Investment GmbH. Co. KG und der Interessensgemeinschaft 3Pass Architekten Köln / Verfuß GmbH. Hemer zur Kenntnis.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Entwicklung des zentralen Bereiches von Hangelar ist für diesen Stadtteil eine der vorrangigsten städtebaulichen Aufgaben der nächsten Jahre. Hangelar besitzt in seinem Zentrum zwischen Kölnstraße und Stadtbahnlinie ein herausragendes Entwicklungspotential. Nicht zuletzt durch die verdichtete Bebauung des alten Eisengießereigeländes nördlich der Stadtbahnlinie 66 entsteht in dem Raum zwischen Albert-Sonntag-Straße, Udetstraße, Kölnstraße und Richthofenstraße eine neue Entwicklungsdynamik. Der Bereich hat eine städtebaulich herausgehobene Bedeutung durch den dort ansässigen Einzelhandel, die sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen und den unmittelbaren Anschluss an die Stadtbahnlinie 66 mit dem alten Bahnhof „Hangelar Mitte“. Darüber hinaus wird er tagtäglich von Tausenden von Fahrgästen der Stadtbahnlinie passiert bzw. als Ziel angefahren. Er stellt somit, wie im übrigen auch die anderen Bereiche der Stadt die an der Stadtbahnlinie liegen eine Art Visitenkarte der Stadt dar.

Entgegen seiner städtebaulichen Bedeutung präsentiert sich dieser Bereich jedoch in einem desolaten Zustand. Geprägt von Parkplätzen, Brachflächen, rückwärtigen Anlieferzonen und einer größeren Trafostation wirkt er eher wie ein Hinterhof und nicht wie der zentrale Bereich eines Stadtteils. Hier gilt es Bedeutung und Stadtgestalt in Einklang zu bringen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dem hier ansässigen und für das Hangelar

Zentrum überaus wichtigen Nahversorger weitere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden können um den Standort nicht zu gefährden. Eine Schlüsselrolle in der Gesamtproblematik dieses Bereiches spielt der städtische Grundbesitz an der Bachstraße (Flurstücke Nr. 2571, 2570 und 2569). Eine gelungene städtebauliche Gestaltung dieser „Ecke“ wird auf den gesamten eingangs beschriebenen Bereich i.S. eines positiven Entwicklungsansatzes ausstrahlen. Umgekehrt wird ein, nicht auf die Gesamtproblematik eingehender Lösungsansatz an dieser Stelle den desolaten Zustand auf Jahre festschreiben mit entsprechend negativer Auswirkung auf den übrigen Bereich. Die, bei der Entwicklung dieses Bereiches zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen hat die Verwaltung zunächst in Form von drei Eckpunkten formuliert (s. Schreiben der Verwaltung an die Fraktionen vom 09.01.07) und danach in Form des folgenden städtebaulichen und planerischen Anforderungsprofils zusammengefasst;

- Fassung der Bachstraße durch eine geschlossene dreigeschossige Bebauung bis zur Straße „An der Evangelischen Kirche“ als Pendant zur Bebauung an der Albert-Sonntag-Straße.
- Ausformung und Gestaltung des hierdurch entstehenden städtischen Raumes durch eine straßenseitige Fassadenabwicklung in einer hochwertigen neuzeitlichen Formensprache sowie entsprechende Außenanlagen.
- Darüber hinaus werden Vorschläge für die Straßengestaltung und Beleuchtung erwartet.
- Betonung der Ecksituation (Bachstraße/ An der Evangelischen Kirche) als Anknüpfungspunkt einer zukünftigen Gestaltung des Bahnhofsumfeldes.
- Für diesen Gebäuderiegel ist in der Hauptsache Wohnnutzung – schwerpunktmäßig „seniorenrechtliches Wohnen“ – vorzusehen. Ergänzend ist in kleineren Teilbereichen auch eine gewerbliche Büronutzung denkbar.
- Beispielhaft sollen Grundrisskonzeptionen unter dem Aspekt „Wohnen im Alter“ als Einzelwohnungen und/oder in Form von Wohnbauprojekten wie Seniorenwohngruppen, Betreutes Wohnen mit oder ohne integrierte Sozialstation dargestellt werden.
- Verlagerung und städtebauliche Integration der durch die Planung entfallenden öffentlichen und privaten Kfz-Stellplätze.
- Darstellung der notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten für den an der Ecke Kölnstraße/ An der evangelischen Kirche ansässigen EdekaMarkt.
- Städtebauliche Integration der Anlieferungszone sowie der durch eine Erweiterung zusätzlich notwendigen Stellplätze.
- Aufwertung des Straßenraums „Kölnstraße“ in diesem Bereich durch eine anspruchsvolle Fassadengestaltung.
- Vorschläge für eine Gestaltung der Straße „An der Evangelischen Kirche“ als Nahtstelle zum benachbarten Karree.

Diese Rahmenbedingungen wurden dem UPV in seiner Sitzung am 06.03.2007 vorgestellt und erläutert.

Aufgrund der bereits geschilderten Entwicklungsmöglichkeiten ist dieser Bereich mittlerweile ins Blickfeld potentieller Investoren gelangt von denen zwei mittlerweile der Verwaltung gegenüber konkretes Interesse an den städtischen Grundstücken gezeigt haben. Die Verwaltung hat die Fraktionen hierüber mit Schreiben vom 09.01.07 unterrichtet. Die von den Interessenten der Verwaltung vorgestellten Ideen waren trotz der ihnen bekannten Rahmenbedingungen zunächst grundsätzlich unterschiedlicher Natur. Während die Fa. Stadtplaner & Invest ausschließlich an der Bebauung des städtischen Grundstücks 2571 (die Fläche an der Bachstraße ist derzeit als Wiese angelegt) interessiert war bot die Interessengemeinschaft 3PASS/ Verfuß direkt eine Gesamtlösung an. Bei der umfassenden Lösung sind neben der Stadt selbst noch zwei weitere Grundstückseigentümer sowie die Firma Edeka direkt betroffen.

Aufgrund der so entstandenen Situation bat die Verwaltung beide Bewerber an einen Tisch um auszuloten, inwieweit eine, beiden Interessenten dienende Lösung denkbar wäre. In einem gemeinsamen Gespräch mit der Verwaltung am 02.02.2007 konnte jedoch kein Konsens erzielt werden da eine wirtschaftliche Umsetzung des Projektes nur mit allen Grundstücken möglich ist. Das städtische Grundstück Nr.2571 welches unproblematisch zu bebauen ist muss zur Kompensierung der durch die städtebaulichen Problematik auf den übrigen Flächen entstehenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten dienen. Die Fa. Stadtplaner & Invest war jedoch nur zu einer Teilung in dem Sinne bereit, dass sie ausschließlich das städtische Flurstück Nr. 2571 zur Bebauung überlassen bekommt. Um Chancengleichheit zu gewähren wurde Ihr daraufhin die Möglichkeit eröffnet ebenfalls eine Gesamtlösung vorzulegen. Beide Interessenten wurden mit Schreiben vom 09.03.2007 gebeten ihre Planungen anhand des eingangs geschilderten Anforderungsprofils auszurichten.

Die Unterlagen beider Bewerber um die städtischen Grundstücke liegen jetzt vor. Eine Kurzfassung ist als Anlage beigefügt. Sie werden vom jeweiligen Interessenten in der Sitzung vorgestellt und eingehend erläutert.

Ergänzend ist noch hinzuzufügen, das die Entwicklung dieses für Hangelar so wichtigen Raumes den im Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ festgelegten Zielen folgt indem sie das Stadtteilzentren durch einen ausgewogenen Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie durch die Platzierung hochwertiger Architektur in seiner Funktionsfähigkeit erhält und stärkt. Darüber hinaus werden in dem hier, für den Stadtteil Hangelar dargestellten Suchraum für „Seniorengerechtes Wohnen“ die entsprechenden baulichen Möglichkeiten vorgesehen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Techn. Beigeordneter

<Name des Unterzeichnenden>

Die Maßnahme

- hat keine finanzielle Auswirkungen
- 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 €
bereitstellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr €.