

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 23.10.2009

Drucksache Nr.: **09/0313**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Zentrumsausschuss	02.12.2009	öffentlich / Vorberatung
Rat	16.12.2009	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 107 'Zentrum'; Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

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

„Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für das Gebiet in der Gemarkung Siegburg/Mülldorf, Flur 1, zwischen Rathausallee, Südstraße, B 56 und Marktplatz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Zentrum“.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 31.08.2009 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Zentren beziehen ihre Attraktivität aus einem vielfältigen Angebotsmix (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Serviceeinrichtungen der Verwaltung u.v.m.), der guten Erreichbarkeit und hohen Aufenthaltsqualität der Freiräume sowie auch aus der Vielfalt und Qualität der Architektursprache. Der aus den 1970er Jahren stammende HUMA Einkaufsmarkt entspricht in Funktionalität, Form und Architektursprache nicht mehr den aktuellen Anforderungen an hochwertige, innerstädtische Handels- und Dienstleistungsstandorte und genügt auch bautechnisch nicht mehr den heutigen Standards. Insbesondere lässt er eine nachfragegerechte Anpassung an einen neuen Nutzungsmix und die Ansiedlung neuer Sparten, wie z.B. Wellness oder Gesundheit nicht zu.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Firma Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co.KG, den Einkaufspark Sankt Augustin grundlegend neu zu gestalten und zu vergrößern. Im Ergebnis soll in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus ein städtebaulich neu geordneter und multifunktional ausgerichteter Stadtbereich entstehen. Dieser soll die vorhandene Stadtstruktur berücksichtigen und durch bewusste Öffnung zum

öffentlichen Raum neue attraktive Wegebeziehungen schaffen sowie das vorhandene Stadtzentrum durch komplementäre Nutzungen stärken. Das von privater Hand durchgeführte Vorhaben kann somit im Ensemble mit den vorhandenen Nutzungen um das Rathaus (wie bspw. die Konrad-Adenauer-Stiftung) eine neue Urbane Mitte Sankt Augustin ausbilden und eine Weiterentwicklung der Innenstadt zu einer Drehscheibe des lokalen und überregionalen Handels, Dienstleistung und Kulturangebots ermöglichen. Als wesentliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind deshalb neben Einzelhandelsflächen ein Gesundheitszentrum, ein Bürgerforum mit Seminarräumen und Bürgersaal, Wellness-Nutzungen, Nutzung des Marktplatzes u.a. auch für Wochen- oder Weihnachtsmarkt angedacht. Um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Verweildauer zu verlängern sollen die öffentlichen Freiflächen hochwertig gestaltet und abwechslungsreich begrünt werden.

Die von der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co.KG vorgesehenen Investitionen entsprechen den Entwicklungszielen des Stadtentwicklungskonzeptes 2025, welches u.a. eine Ergänzung des vorhandenen Einkaufsparks mit anderen Nutzungen und die Schaffung eines multifunktional nutzbaren Gebäudes als „Forum“ vorsieht. Die jetzt beabsichtigte Fortentwicklung des Einkaufsparks bietet der Stadt die Chance, ihre städtebaulichen Ziele für das Stadtzentrum umzusetzen und stadträumlich erhebliche Verbesserungen, insbesondere um den Marktplatz, herbeizuführen. Aus stadtplanerischer Sicht ist die Neuordnung der Grundstücke positiv zu sehen, da der bisherige Gebäudekomplex des HUMA-Einkaufsparks und das Parkplatzareal nur eine sehr begrenzte Durchlässigkeit und Vernetzung mit den umliegenden Bereichen gewährleistet. Durch die beabsichtigte Neuordnung wird eine deutliche Aufwertung des Stadtzentrums erzielt, die Anbindung der umliegenden Wohnquartiere zum Rathaus und zum Stadtbahnhaltepunkt als auch eine Vernetzung mit der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg deutlich verbessert. Die überdies vorgesehene Integration des ruhenden Verkehrs in die neu zu errichtenden Gebäude und die damit verbundene, weitgehende Verbannung der großflächigen, ebenerdig angeordneten Parkplätze aus dem Stadtbild, ist städtebaulich-gestalterisch erstrebenswert.

Die von privater Seite beabsichtigten Investitionen stellen somit insgesamt eine positive Fortentwicklung, Stabilisierung und Ergänzung des innerstädtischen Nutzungsgefüges dar.

Die wesentlichen städtebaulichen Planungsziele für den Geltungsbereich lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung eines urbanen, aus den übergeordneten Planungszielen abgeleiteten Stadtquartiers mit unverwechselbarem, innerstädtischen Charakter,
- Stadträumliche Aufwertung und Belebung des Stadtzentrums,
- verbesserte Vernetzung des Plangebiets mit den umliegenden Wohnquartieren, Hochschule und dem Entwicklungsbereich Zentrum-West,
- Belebung des neuen Quartiers durch Vernetzung der Funktionen Arbeiten, Freizeit, Unterhaltung, Kultur, und Gastronomie – Nutzung von Synergieeffekten,
- Erneuerung des Marktplatzes zu einem multifunktionalen, modernen Platz als zentraler Bestandteil des städtebaulichen Ensembles mit der Möglichkeit Wochenmärkte, Aktionen und kulturelle Ereignisse durchzuführen,
- Integration sowohl der Stadtbahnhaltestelle als auch der Marktplatte im städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept, verbunden mit einer städtebaulichen und architektonischen Aufwertung,
- Verbesserung des multifunktionalen Nutzungsangebots für Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur,
- Verbannung der bislang ebenerdigen, großflächigen Parkplätze aus dem Stadtbild,
- Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit durch Schaffung einer zusätzlichen Erschließung in das neue Zentrum von der B 56 aus.

Planerfordernis:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 107/1 „Zentrum“ lässt eine Umsetzung des von der Firma Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co.KG vorgesehenen Vorhabens nicht zu. Die Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplans korrespondieren nicht mit den nunmehr geplanten Gebäudeausrichtungen und umfassen auch nicht alle Grundstücksbereiche, die für eine Neuordnung vorgesehen sind. Daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Stärkung der Urbanen Mitte Sankt Augustin die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan und die darin angestrebten Kerngebietsnutzungen leiten sich als Bestandteil der Stadtmitte von Sankt Augustin aus den übergeordneten Planungszielen des Stadtentwicklungskonzeptes 2025 und aus dem Flächennutzungsplan ab. Ferner wird gemäß Beschluss vom 28.10.2009 parallel zum formellen Planverfahren ein Masterplan „Urbane Mitte“ erarbeitet, der die Darstellung aller Maßnahmen zur städtebaulichen und funktionalen Neuordnung umfasst. Bereits im Vorfeld des Masterplans sowie das formelle Verfahren begleitend werden diverse planerische Untersuchungen wie bspw. zu den Aspekten Verkehr, Ver- und Entsorgung u.a. durchzuführen sein. Ferner wird im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange ermittelt und bewertet.

Plangebiet:

Der Plangeltungsbereich befindet sich zwischen der Rathausallee im Westen sowie der Bonner Straße (B 56) im Osten; in Nord-Süd-Richtung erstreckt es sich von der Südstraße bis zum Rathaus. Im Osten des Plangebietes überspringt der Geltungsbereich zudem die vorhandene S-Bahntrasse und erfasst Teilflächen zwischen B 56 und den Gleisen (Parkplatz/Bussschleife). Innerhalb des rd. 9,4 ha großen Areals befindet sich der in den 1970er Jahren angesiedelte, im wesentlichen in dreigeschossiger Bauweise errichtete Huma Einkaufspark Sankt Augustin einschließlich seiner großflächigen Parkplätze. Überdies liegt die zentrale, dem Rathaus vorgelagerte Marktplatte auf der +1 Ebene innerhalb des Geltungsbereichs. Das Plangebiet ist mit Ausnahme einer Teilfläche im Nordosten überwiegend bebaut oder versiegelt. Zudem wird es etwa in der Mitte diagonal von einer Hochspannungseitung überspannt. Eigentümer der Grundstücksflächen im Plangebiet sind die Stadt sowie die Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co.KG. Die derzeitige Erschließung der vorhandenen Nutzungen erfolgt durch den ÖPNV von Osten (Stadtbahn- und Bushaltepunkt „Markt“). Die Erschließung des Plangebiets durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt heute fast ausschließlich von Norden über die Südstraße sowie untergeordnet von Westen über die Rathausallee.

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Geltungsbereich gemischte Baufläche – MK (Kerngebiet) dar. Zudem gilt für überwiegende Teile des Geltungsbereichs der rechtskräftige Bebauungsplan 107/1- „Zentrum“. Er setzt ein Kerngebiet i.S.v. § 7 Baunutzungsverordnung fest.

Umgebung:

Im Osten ist das Plangebiet jenseits der Stadtbahngleise und der Bonner Straße von Wohngebieten umgeben. Im Norden des Plangebiets befinden sich jenseits der Südstraße die „Südarkaden“, die verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen umfasst und verkehrlich nur mittelbar mit dem Plangebiet verknüpft ist. Angrenzend daran sind Wohnnutzungen vorzufinden. Im Nordwesten, jenseits der Rathausallee befindet sich der städtebauliche Entwicklungsbereich „Sankt Augustin Zentrum-West“. Hierin sind in Plangebietsnähe die Gebäude der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg sowie die Kreishandwerkerschaft vollzogen. Westlich der Rathausallee, vis-a-vis des Plangebiets sind Kerngebietsnutzungen

vorgesehen. Im Südwesten befinden sich überdies ein Postgebäude sowie gegenüber dem Rathaus/Konrad-Adenauer-Stiftung eine unbebaute Fläche, die sich entlang der Rathausallee erstreckt und zur Disposition freisteht. Aufgrund der starken Trennwirkung der vorhandenen Straßen bzw. der Stadtbahntrasse sind die vorgenannten Nutzungen teilweise nur in Ansätzen mit dem Plangebiet vernetzt. Eine bauliche und räumliche Vernetzung des Plangebiets mit dem näheren Umfeld ist derzeit nur im Süden gegeben, wo einer der Eingangsbereiche des Einkaufsparks im Verbund mit dem unmittelbar benachbarten Rathaus den Marktplatz baulich einfasst.

In Vertretung

Rainer. Gleiß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.