STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 02.02.2010

Drucksache Nr.: **10/0036**

Beratungsfolge Zentrumsausschuss	Sitzungstermin 24.02.2010	Behandlung öffentlich / Entscheidung
--	-------------------------------------	--

Betreff

Bebauungsplan	Nr.	107	'Zentrum';
Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Behörden			

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss nimmt die vorgestellte Planungskonzeption zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die Bürger im Rahmen einer Informationsveranstaltung zu beteiligen.

Zeitgleich sollen auch die Behörden als Träger öffentlicher Belange gehört werden.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Sankt Augustin beabsichtigt ihre Stadtmitte im Bereich des Rathauses, des Marktplatzes, des HUMA-Einkaufsparks sowie im Bereich der Stadtbahnhaltestelle neu zu ordnen. Veranlassung zur städtebaulichen Neuordnung ist u. a. die Initiative der Jost-Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG den aus den 70er Jahren stammenden, stadtbildprägenden Einkaufspark im Zentrum von Sankt Augustin grundlegend neu zu strukturieren, zu gestalten und zu vergrößern.

Der Einkaufspark 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. Zudem lassen das bestehende Architekturkonzept sowie das geltende Planungsrecht eine nachfragegerechte Anpassung an einen neuen Nutzungsmix und die Ansiedlung neuer Nutzungen (z. B. Wellness, Sport, Gesundheit, Kultur, Freizeit) nicht zu. Dabei beziehen Zentren ihre Attraktivität gerade aus einem vielfältigen Angebotsmix (Handel, 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.

Durch den Neubau des HUMA-Einkaufsparks eröffnet sich die Möglichkeit, diesen zur Innenstadt zu öffnen sowie die verschiedenen Verbindungen in der Umgebung aufzunehmen und mit den vorhandenen Nutzungen der Stadtmitte zu verknüpfen. Im Ergebnis soll daher

in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus ein städtebaulich neu geordneter und multifunktional ausgerichteter Stadtbereich entstehen, der durch bewusste Öffnung zum öffentlichen Raum neue attraktive Wegebeziehungen schafft sowie das vorhandene Stadtzentrum durch komplementäre Nutzungen stärkt. Das von privater Hand durchgeführte Vorhaben kann somit in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Sankt Augustin 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, Dienstleistungs- 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 mit der städtebaulichen Neuordnung verbundenen Potenziale für räumliche und funktionale Verflechtungen mit dem unmittelbaren und weiteren Umfeld des Zentrums sollen dabei in einem – das Bebauungsplanverfahren begleitenden – Masterplan analysiert und entwickelt werden.

Die von der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG vorgesehenen Investitionen entsprechen im Grundsatz bereits den bestehenden, informellen Planungskonzepten der Stadt Sankt Augustin. So werden insbesondere die Entwicklungsziele des Stadtentwicklungskonzeptes 2025, welches u.a. eine Ergänzung des vorhandenen Einkaufsparks mit anderen Nutzungen und die Schaffung eines multifunktional nutzbaren Gebäudes als „Forum“ vorsieht, umgesetzt und führt zu wesentlichen stadträumlichen Verbesserungen, insbesondere im Bereich der Marktplatte, herbei.

Durch die angestrebte Neuordnung wird eine deutliche Aufwertung des Stadtzentrums erzielt und die Anbindung der umliegenden Wohnquartiere zum Rathaus, zur Hochschule Bonn-Rhein-Sieg sowie die Verknüpfung mit dem Stadtbahnhaltepunkt deutlich verbessert und aufgewertet. Der ruhende Verkehr wird in die neu zu errichtenden Gebäude integriert, so dass eine weitgehende Verbannung der großflächigen, ebenerdig angeordneten Parkplätze aus dem Stadtbild erfolgt und damit der öffentliche Raum an Attraktivität und Aufenthaltsqualität gewinnt. Die von privater Seite beabsichtigten Investitionen im Stadtzentrum stellen somit insgesamt eine positive Fortentwicklung, Stabilisierung und Ergänzung des innerstädtischen Nutzungsgefüges dar.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ wurde am 16.12.2009 vom Rat der Stadt Sankt Augustin gefasst und damit das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Nachdem der Zentrumsausschuss dem Gestaltungskonzept zugestimmt hat, schließt sich die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an.

Die Beteiligung der Bürger erfolgt in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung, in der die Planungskonzeption vorgestellt und erläutert wird.

Im Rahmen dieses Bürgerforums werden auch die Aufgaben und Ziele der Masterplanung, in der das Vorhaben des Einkaufsparks integrierter Bestandteil sein wird, erstmals vorgestellt und die Bürger zur Teilnahme und Diskussion am Planungsprozess aufgefordert.

Bereits im Vorfeld des Masterplans sowie das formelle Verfahren begleitend sind diverse planerische Untersuchungen wie bspw. zu den Aspekten Verkehr, Einzelhandel, Ver- und Entsorgung, Umwelt u. a. durchgeführt worden bzw. werden nach Abschluss der frühzeitigen Behördenbeteiligung erarbeitet.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Im Hinblick auf seine Einbindung in den Masterplan Urbane-Mitte hat der Bebauungsplan finanzielle Auswirkungen, für den Gesamtmittel in einer Größenordnung von 100.000,00 € bereitgestellt werden. Für den Bebauungsplan entstehen aufgrund einer gegenseitigen Deckung über 47.000,00 € keine Kosten. Personalkosten, die nicht genau beziffert werden können, entstehen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch den anteiligen Einsatz eines Mitarbeiters.

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.