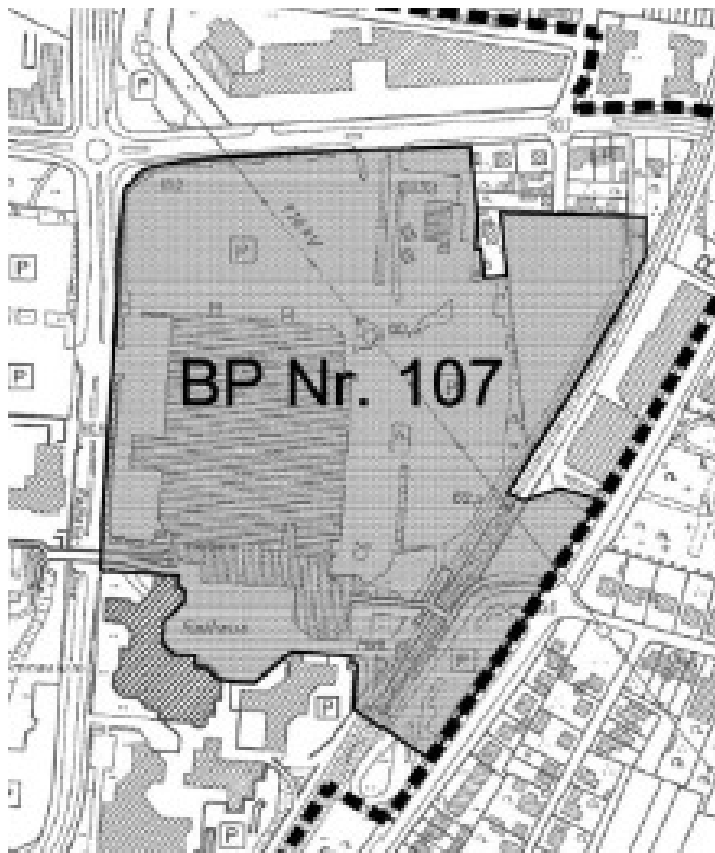


STADT SANKT AUGUSTIN

Bebauungsplan Nr. 107, „Zentrum“

Begründung



1. Anlass der Planung und Verfahrensstand.....	3
2. Städtebauliche Situation	5
2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets	5
2.2 Derzeitige Nutzung	6
2.3 Verkehrliche Erschließung	6
2.4 Umgebung	6
3. Planungsrechtliche Situation.....	7
3.1 Landesentwicklungsplan NRW	7
3.2 Regionalplan.....	7
3.3 Flächennutzungsplan.....	8
3.4 Bebauungsplan.....	8
4. Informelle Planungen / Fachplanungen	9
4.1 Stadtentwicklungskonzept 2025	9
4.2 Verkehrsentwicklungsplan 2008	10
4.3 Masterplan Sankt Augustin	10
4.4 Einzelhandelskonzept.....	11
5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	11
5.1 Planungsziele	11
5.2 Planungskonzeption	12
5.2.1 Städtebau	12
5.2.2 Freiraum	13
5.2.3 Verkehr	13

Anlass der Planung und Verfahrensstand

Anlass der Planung

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.

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 der Geltungsbereich beinhaltet nicht alle für die Umstrukturierung erforderliche Grundstücke. Daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Stärkung des Zentrums von Sankt Augustin die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan und die darin angestrebten Handels-, Dienstleistungs- und Kultureinrichtungen leiten sich als Bestandteil der Stadtmitte von Sankt Augustin aus den übergeordneten Planungszielen des Stadtentwicklungskonzeptes 2025 und aus dem Flächennutzungsplan ab.

Verfahrensstand

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. Nach dem 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.

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.

Städtebauliche Situation

Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets

Sankt Augustin liegt südöstlich von Köln, rd. 24 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt, und nordwestlich von Bonn, rd. 8 km Luftlinie vom Bonner Stadtzentrum entfernt, in der Ballungsrandzone der beiden Oberzentren im Rhein-Sieg-Kreis. Es grenzt im Nordwesten an Troisdorf, im Nordosten an Siegburg, im Osten an Hennef, im Süden an Königswinter und im Südwesten an Bonn.

Die Stadt besteht aus den Ortsteilen Birlinghoven, Buisdorf, Hangelar, Meindorf, Menden, Mülldorf, Niederpleis und Ort. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Sankt Augustin im Ortsteil Sankt Augustin Ort und übernimmt mit dem angrenzenden Rathausareal die Funktion des Stadtzentrums.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Siegburg/Mülldorf, Flur 1 und weist eine Fläche von rd. 9,4 ha auf. Es wird im Norden von der Südstraße, im Westen von der Rathausallee und im Osten von der Stadtbahntrasse begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an das Rathaus an, bezieht den Marktplatz in den Geltungsbereich ein, jedoch nicht die platzbegrenzende Bebauung. Im Osten überspringt der Geltungsbereich in einem Teilbereich die Stadtbahntrasse und bezieht Teilflächen zwischen Bonner Straße (B 56) und den Gleisen (Stadtbahnhaltestelle/ Busbahnhof/ Park & Ride-Platz) mit ein.

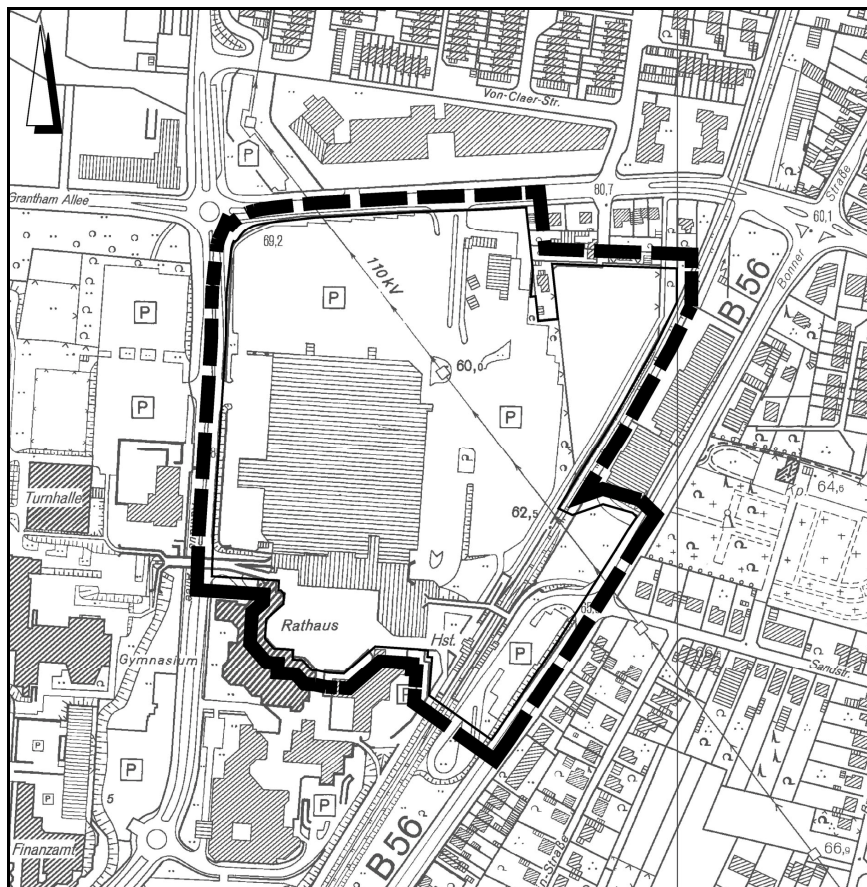


Abb. 1: Abgrenzung des Plangebietes

Im Norden im Bereich der Südstraße weist das Plangebiet eine Höhe von rd. 60 m ü. NHN. Die Bonner Straße im Osten liegt im Bereich der Zufahrt zum Busbahnhof auf

einer Höhe von rd. 66 m, während die Rathausallee im Westen eine Höhe von rd. 61 m aufweist.

Das Parkplatzniveau liegt auf 59,5 m ü. NHN auf. Südlich des Einkaufszentrums befindet sich die Marktplatte auf einem Niveau von rd. 64 m ü. NHN, welche sich auf der +1 Ebene des Einkaufszentrums befindet. Das Plangebiet ist mit Ausnahme einer Teilfläche im Nordosten überwiegend bebaut oder versiegelt.

Derzeitige Nutzung

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. Der HUMA-Einkaufspark umfasst unterschiedliche Einzelhandelsnutzungen wie z.B. ein SB-Warenhaus, Bekleidungsgeschäfte, ein Sportfachgeschäft, einen Elektronikfachmarkt sowie weitere kleinere Ladeneinheiten und gastronomische Einrichtungen. Das Einkaufszentrum öffnet sich in Richtung der östlichen Parkplatzfläche bzw. zur Stadtbahn. Während das Einkaufszentrum in Richtung Norden und Westen als geschlossener Baukörper ausgebildet ist. Nördlich und östlich des Gebäudes schließt sich ein großflächiges Parkplatzareal mit rd. 1.200 Stellplätzen an, welches über eine Zufahrt von der Südstraße im Norden erschlossen wird. Im Süden schließt sich ein über die Marktplatte erschlossener Bereich mit Rathaus, Verwaltung, Arztpraxen, Hotel sowie weitere öffentliche Einrichtungen an. Über die Marktplatte ist in östlicher Richtung die Stadtbahnhaltestelle der Linie 66/67 zu erreichen.

Verkehrliche Erschließung

Sankt Augustin ist verkehrlich gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im Norden der Stadt verläuft in Ost-West-Richtung die A 560 mit den Anschlussstellen Sankt Augustin, Siegburg und Niederpleis. Im Westen verläuft die A 59, welche in Nord-Süd-Richtung von Köln nach Bonn führt. Entlang der östlichen Stadtgrenze verläuft in Nord-Süd-Richtung die A 3 von Köln nach Frankfurt am Main. Die A 560 verbindet die A 59 mit der A 3. In Nord-Süd-Richtung bindet die B 56 Sankt Augustin an die benachbarten Städte Siegburg und Bonn an. Sankt Augustin ist im Ortsteil Menden an die Regionalbahn bzw. Regionalexpress (RB 27 / RE 8) angebunden. Diese stellen eine Verbindung vom Bahnhof Menden in Richtung Köln bzw. Koblenz her. Das Zentrum von Sankt Augustin ist über die Haltestelle „Sankt Augustin Markt“ der Stadtbahnlinie 66 bzw. 67 an Siegburg und Bonn sowie Bad Godesberg bzw. Bad Honnef angebunden. In Siegburg ist damit die Anbindung an einen ICE-Bahnhof (Verbindung Köln - Frankfurt a. M.) sowie die Regionalverbindungen RE 9 (Aachen - Siegen) sowie die S 12 (Düren - Au/Sieg) gegeben.

Die derzeitige Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV erfolgt über den Haltepunkt „Markt“ der Stadtbahn bzw. Bus im östlichen Teil des Plangebietes. Hier befindet sich auch ein P+R-Platz. Die Erschließung des Plangebiets durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt heute fast ausschließlich von Norden über die Südstraße sowie untergeordnet von Westen über die Rathausallee.

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 umfassen und verkehrlich über eine parallel zur Südstraße

verlaufende Erschließungsstraße angebunden sind und daher nicht direkt mit dem Plangebiet verknüpft sind. Angrenzend daran sind Wohnnutzungen vorzufinden. Nordöstlich an das Plangebiet anschließend befinden sich weitere Wohngebäude südlich der Südstraße sowie das ehemalige Tacke-Gelände zwischen Stadtbahntrasse und Bonner Straße.

Im Nordwesten jenseits der Rathausallee befindet sich der städtebauliche Entwicklungsbereich „Sankt Augustin Zentrum-West“. Hier sind in Plangebietsnähe die Gebäude der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg sowie der Kreishandwerkerschaft bereits errichtet. Westlich der Rathausallee, vis-a-vis des Plangebiets sind Kerngebietsnutzungen (siehe dazu Bebauungsplan Nr. 113) vorgesehen. Im Südwesten befinden sich jenseits der Rathausallee weitere öffentlicher Einrichtungen wie z.B. das Postgebäude, das Rhein-Sieg-Gymnasium mit Sporthalle. Südlich des Rathauses hat die Konrad-Adenauer-Stiftung ihren Sitz. Gegenüber dem Rathaus und der Konrad-Adenauer-Stiftung liegt eine unbebaute Fläche, die sich entlang der Rathausallee erstreckt, derzeit als Parkplatz genutzt wird und zur Disposition steht. 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.

Planungsrechtliche Situation

Landesentwicklungsplan NRW

Der Landesentwicklungsplan 1995 stellt Sankt Augustin als Ballungsrandzone der Oberzentren Köln und Bonn dar. Sankt Augustin selbst ist im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum eingestuft und dient damit der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des Grundbedarfs sowie des gehobenen Bedarfs.

Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs des Ortsteils Sankt Augustin Ort. Die Erläuterungskarte stellt für das Plangebiet ein Wasserschutzgebiet dar.

Die Stadtbahnverbindung Siegburg – Bonn ist im Regionalplan als Verbindung für den regionalen und überregionalen Verkehr ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Geltungsbereich gemischte Baufläche – MK (Kerngebiet) dar. Die angrenzenden Flächen sind als gemischte Bauflächen bzw. der Bereich zwischen Stadtbahntrasse und Bonner Straße (ehem. Tacke-Gelände) als Kerngebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan legt entsprechend § 24a LEPro die zentralen Versorgungsbereiche für Sankt Augustin fest. Der Bereich um den HUMA-Einkaufspark ist als Hauptzentrum für Sankt Augustin ausgewiesen. Darüber hinaus werden in Hangelar ein Nebenzentrum und in Menden und Niederpleis ein Nahversorgungszentrum dargestellt. Die bestehende Hochspannungsleitung ist als 110 kV-Leitung mit ihrem erforderlichen Schutzstreifen als nachrichtliche Übernahme eingetragen.

Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 107/1

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 107/1 „Zentrum“ aus dem Jahr 1984. Er setzt ein Kerngebiet i.S.v. § 7 Baunutzungsverordnung fest. Die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes stehen dem geplanten Vorhaben entgegen. Zur Umsetzung der Planung (Erweiterung des HUMA-Einkaufsparks) sind die nördlich des Geltungsbereichs befindlichen Flächen bis zur Südstraße in das Planverfahren einzubeziehen. Daher wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 107/3

Für den Bereich der nördlich und östlich des HUMA-Einkaufsparks gelegenen Parkplatzflächen sowie die südlich der Südstraße befindliche Bebauung ist im Juni 1993 ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden. Dieser Bebauungsplan wird nun teilweise vom Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ überplant.

Bebauungsplan Nr. 107/5

Für die Grundstücke südlich der Südstraße zwischen Stadtbahntrasse und Bonner Straße (ehem. Tacke-Gelände) ist ein Aufstellungsbeschluss gefasst und eine Veränderungssperre (seit März 2007) beschlossen worden. Der Bebauungsplan Nr. 107/5 liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Zentrum West“

Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist die Weiterentwicklung des westlichen Zentrums, die Ausweisung zusätzlicher Wohnbau-, Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen sowie insbesondere die Integration der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg ins Zentrum von Sankt Augustin. Der Entwicklungsbereich teilt sich auf drei Bebauungspläne auf:

Wohnpark 114

Der Bebauungsplan Nr. 114 „Meindorfer Weg“ weist überwiegend Wohnbauflächen aus und ist größtenteils umgesetzt. Neben 330 Wohneinheiten in Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern sind auch Einzelprojekte wie z.B. studentisches Wohnen realisiert worden.

Wirtschaftspark 113

Westlich der Rathausallee und südlich der Fachhochschule ist die Ansiedlung von regionalen und überregionalen Forschungs- und Dienstleistungsunternehmen vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 113 „Haus Heidefeld“ umfasst den Standort der Hochschule sowie die Flächen bis zur Rathausallee im Osten und das südlich

angrenzende Areal. Entlang der Rathausallee setzt der Bebauungsplan Kerngebiet (MK 1+2) mit einer Geschossigkeit von III-V Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 fest. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 ist abgeschlossen.

Wirtschaftspark 112

Der Bereich westlich der Heinrich-Hanselmann-Schule und nördlich der Arnold-Janssen-Straße soll ebenfalls als Wirtschaftspark bzw. Dienstleistungspark entwickelt werden und der Ansiedlung von Unternehmen aus verschiedenen Branchen dienen. Für dieses Areal ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplant, um den Anforderungen von Investoren durch flexible Gestaltungs- und Festsetzungsmöglichkeiten zu entsprechen.

Informelle Planungen / Fachplanungen

Stadtentwicklungskonzept 2025

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) ist im Zeitraum von Februar 2004 bis Juni 2006 erarbeitet worden und mit Stand August 2006 beschlossen worden. Im Rahmen des STEK ist das folgende Leitbild mit einer strategischen Ausrichtung für Sankt Augustin entwickelt worden:

„Sankt Augustin – Wissensstadt PLUS“.

Für das Zentrum werden fehlende Identifikationspunkte, fehlende urbane Räume sowie eine monostrukturelle Ausrichtung als Schwächen ermittelt. Daher ist die Stärkung des Zentrums ein bedeutendes Ziel für die Stadtentwicklung von Sankt Augustin.

Folgende Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes sind bei der Entwicklung des Zentrums zu beachten:

- Stärken des Stadtzentrums auch im Hinblick auf eine gemeinsame Stadtidentität
- Nutzungsmischung durch Ansiedlung weiterer Funktionen wie z.B. Sport- u. Wellnessangebote, Unterhaltungs- u. Gastronomieangebote im Zentrum
- Multifunktionales Bauwerk am Marktplatz ansiedeln („Forum“)
- Belebung durch die Organisation von Festen und Veranstaltungen
- Stärkung des öffentlichen Raums und urbanes Leben schaffen
- Verbesserung der Erreichbarkeit des Zentrums aller Verkehrsmittel
- Umbau der Stadtbahnhaltestelle / Busbahnhof
- Ausbau des Wegenetzes unter Berücksichtigung des Marktplatzes und der Haltestelle

Verkehrsentwicklungsplan 2008

Im Jahr 2008 ist der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) fortgeschrieben worden. Es wurde eine Analyse der derzeitigen Verkehrssituation sowie die Betrachtung von Verkehrsszenarien (2015 / 2025) vorgenommen. Im Rahmen des VEP's ist auch ein Verkehrsmodell zur Prognoseabschätzung erstellt worden. Hiermit können Kapazitätsprobleme des Verkehrsnetzes aufgezeigt werden. Des Weiteren war u.a. Aufgabe des VEP's die Zentrumsanbindung zu verbessern und Lösungen für kritische Bereiche aufzuzeigen. Der VEP hat verschiedene Varianten der Zentrumsanbindung untersucht. Die Beschreibung der einzelnen Varianten sind dem VEP zu entnehmen. Das von der Ingenieurgesellschaft gevas humberg & partner, Essen erstellte Verkehrsgutachten „Verkehrliche Zentrumserschließung in Sankt Augustin“ basiert auf den Grundlagendaten des VEP's und das hierfür entwickelte Verkehrsmodell wurde fortgeschrieben (vgl. 0)

Masterplan Sankt Augustin

Im Zuge der Revitalisierung des HUMA-Einkaufsparks soll auch das Zentrum von Sankt Augustin entwickelt werden. Aufgabe dieses Masterplans ist es, das Zentrum städtebaulich neu zu ordnen sowie Maßnahmen zur Entwicklung des Zentrums zu erarbeiten. Dabei erfolgt als erster Schritt eine Bestandsaufnahme aller Funktionsbereiche und Einzelobjekte sowie daran anschließend die Funktions- und Bedarfsanalyse des Zentrums. Im Anschluss an die Durchführung eines ersten Stadtforums unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger werden Ideen zu den Entwicklungsperspektiven erarbeitet.

Zwischen der Masterplanung und dem Bebauungsplan „Zentrum“ wird eine enge Verzahnung auf Grund der städtebaulichen und funktionalen Verflechtungen angestrebt.

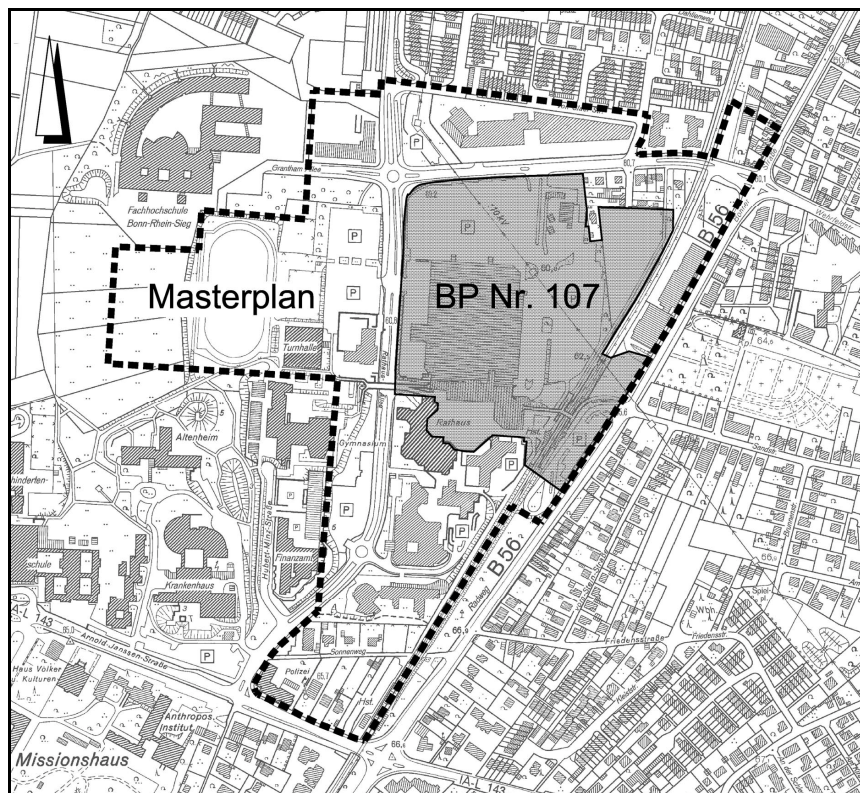


Abb. 2: Abgrenzung der Masterplanung

Ein erstes Stadtforum wird im Rahmen der geplanten Bürgerbeteiligung voraussichtlich im März als Bürgerinformationsveranstaltung stattfinden. Diese wird zusammen mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ durchgeführt.

Einzelhandelskonzept

Für die Stadt Sankt Augustin ist die im Jahre 1998 aufgestellte Einzelhandelsanalyse von der BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG fortgeschrieben worden. Das „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept“ mit Stand Mai 2008 von BBE untersucht die Entwicklung des Einzelhandels sowie die Versorgungssituation der Stadt Sankt Augustin und ihren Ortsteilen.

Das Konzept umfasst eine Markt- und Standortanalyse sowie ein Handlungskonzept zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Sankt Augustin. Die Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe mit Stand 2007, die Verkaufsflächen der Betriebe nach Warengruppen sowie die Ermittlung der Umsatzleistung für Sankt Augustin ermöglicht einen guten Einblick über die Entwicklung des Einzelhandels.

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Die Stadt Sankt Augustin weist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft auf. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner liegt für das Jahr 2006 bei 109,4 %. Damit sind die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben 9,4 % höher als der Bundesdurchschnitt.

Das Stadtzentrum in Sankt Augustin Ort stellt sich als Einzelhandelsschwerpunkt dar. Hier werden rd. 46 % des Einzelhandelsumsatzes abgewickelt. Hierzu tragen insbesondere der Real-Markt und Saturn bei. Zur Prüfung der Verträglichkeit der geplanten zusätzlichen Einzelhandelsnutzungen am HUMA-Standort und in Bezug auf den Einzugsbereich dieses zentralen Versorgungsbereiches liegt ein Gutachten, welches die Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsentwicklung attestiert, vor.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Planungsziele

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, der Hochschule, den Südarkaden 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.

Planungskonzeption

Städtebau

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung vor, die an die vorhandenen Baustrukturen anknüpft und diese ergänzt. Der geplante Baukörper besteht aus einer Folge von erlebbaren „Stadtbausteinen“ mit einzelnen Straßen- und Platzräumen, die auf unterschiedlichem Niveau an das bestehende Wegenetz der Umgebung anschließen und Alt und Neu miteinander verzahnen.

Die Gebäudekanten begrenzen im Süden den Marktplatz und geben ihm i.V.m. den bestehenden Gebäuden eine klare räumliche Einfassung. Der Marktplatz wird dadurch belebt, dass sich das Einkaufszentrum zum Platz hin öffnet, in dem ein Haupteingang zum Marktplatz mit einer über zwei Geschosse reichenden Glasfassade angeordnet wird. Die Fortführung des Marktplatzes im Inneren des Einkaufszentrums wird durch die Anordnung einer großzügigen Halle erreicht. Durch die Ansiedlung von gastronomischen Einrichtungen und die Ausrichtung auf den bestehenden Marktplatz wird dieser durch weitere Nutzungen stärker und insbesondere auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten frequentiert.

Zudem erfolgt durch die Anordnung eines zum Marktplatz orientierten Bürgerforums eine räumlich-funktionale Verknüpfung zum bestehenden Rathaus. Das Forum soll insbesondere öffentliche und kulturelle Nutzungen aufnehmen.

Im Westen bildet der Baukörper des Einkaufszentrums Raumkanten zur Fassung des Straßenraums im Bereich der Rathausallee und im Osten zur Stadtbahntrasse aus. Das Gebäude öffnet sich im Bereich der Nordfassade in Richtung Südarkaden und stellt einen städtebaulichen Bezug durch einen weiteren ebenenübergreifenden Innenraum (sog. Marktstraße) und die darauf ausgerichtete Wegeführung her. Die Erweiterung des Einkaufszentrums erfolgt im Osten durch die Überbauung der angrenzenden Stellplatzflächen. Es wird jedoch nicht das gesamte Areal bebaut. Mit der Integration der umfangreichen Stellplatzflächen ins Innere des Gebäudes werden neue öffentlich nutzbare Freiräume geschaffen. Hierdurch entsteht nördlich des Baukörpers ein öffentlicher Raum, der als Grünfläche mit fließenden Elementen zur Belebung und Auflockerung gestaltet wird.

Das Gebäude weist überwiegend drei Geschosse auf, ist in seiner Höhe gestaffelt und erhält dadurch eine abwechslungsreiche, gegliederte Dachlandschaft. Die Fassaden des Baukörpers werden durch differenziert gestaltete Fassaden in ihren einzelnen Bausteinen abgebildet und erhalten damit eine aufgelockerte Gestaltung. Die verkehrliche Erschließung erfolgt einerseits von Westen durch Zufahrten im Bereich der Rathausallee und andererseits über eine weitere Zufahrt in Form eines Spindelbauwerks im Bereich zwischen Bonner Straße und Stadtbahn. So werden die Verkehre entzerrt und auf verschiedene Zufahrtsbereiche aufgeteilt.

Die Stadtbahnhaltestelle wird in das städtebauliche Konzept einbezogen und ebenfalls umgestaltet. Als wichtiges Eingangstor zum Zentrum (Marktplatz / Einkaufszentrum) für Besucher, welche mit der Stadtbahn ankommen, steht hier eine attraktive Gestaltung sowie eine Verknüpfung der Haltestelle mit den zentralen

Bereichen im Vordergrund der Planung.

Freiraum

Der nördlich des Baukörpers angeordnete Grünraum soll durch eine abwechslungsreiche Gestaltung den öffentlichen Raum auch im Bereich der Südstraße aufwerten und die Aufenthaltsqualität erhöhen. Entlang der Rathausallee wird dieser Grünraum in Form einer Grünachse in Richtung Süden fortgeführt. Während im Osten entlang der Stadtbahntrasse die Wegeverbindung in Richtung Haltestelle „Sankt Augustin Markt“ fortgesetzt wird.

Die Gestaltung der Freianlagen reagiert auf den städtebaulichen Entwurf des Einkaufszentrums und integriert das Areal in die bestehenden baulichen Strukturen zwischen Südstraße, Rathausallee und der Stadtbahntrasse. Hierbei setzen die bestehenden Gebäude (insbesondere das Rathaus) sowie die durch den Städtebau und die Architektur vorgegebenen Ansprüche die grundlegenden Rahmenbedingungen für die Freiraumgestaltung.

Leichte Erdbewegungen in Form von Bodenwellen, die einen Kontrast zu den geradlinig verlaufenden Freiflächen bilden, nehmen diese organischen Formen auch in der Vertikalen auf, bilden Räume, Orientierungspunkte und immer neue Perspektiven. Die Überlagerung von „Arbeiten“, „Einkaufen“ und „Verweilen“ in der räumlichen Struktur des Quartiers wird so bereits durch die Form sichtbar. Die spätere Materialwahl soll bewusst auf wenige, aber hochwertige Materialien begrenzt werden.

Das Gestaltungskonzept integriert auch den neuen Marktplatz. Der vorhandene Höhenversatz im Bereich der Marktplatte wird durch die fließende Form der Treppenanlage überspielt. Räume für die Gastronomie, das Bürgerforum und das Rathaus werden klar definiert und zugeordnet, dennoch wird die Fläche als ein Platz auf zwei Ebenen wahrgenommen.

Durch die geschwungene, ungleichmäßige Ausformung des Geländeversatzes lassen sich weitere Elemente wie Rampen, Mauern oder Wasserspiele flexibel einbinden. Die Bepflanzung bleibt transparent und wird ausschließlich durch hochstämmige Bäume gebildet. Neben der Berücksichtigung der funktionalen Aspekte wird die „Urbane Mitte Sankt Augustin“ so zu einem klar identifizier- und beschreibbarem Ort, zu einer urbanen Bühne nicht nur für die Besucher des Rathauses und des Einkaufszentrums, sondern auch für alle weiteren Nutzer und Veranstaltungen.

Verkehr

Insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen der Planung sind für das Plangebiet aber auch das nähere Umfeld zu analysieren. Durch die Erweiterung des Einkaufszentrums werden sich die Verkehrsströme im Stadtzentrum erhöhen. Hierzu ist im Vorfeld der Planung eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung von der Stadt Sankt Augustin in Auftrag gegeben worden. Das Verkehrsgutachten „Verkehrliche Zentrumserschließung in Sankt Augustin“ der Ingenieurgesellschaft gevas humberg & partner, Essen berücksichtigt neben der Erweiterung des Einkaufszentrums auch weitere städtebauliche Planungen im Umfeld des Plangebietes, die zukünftig ebenfalls zusätzliche Verkehrsströme im Zentrum auslösen werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der weiteren Projekte im Umfeld des Zentrums eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehrsströme möglich ist. Im Rahmen des Gutachtens wurden verschiedene Varianten geprüft.

Um eine gute Leistungsfähigkeit aller betroffenen Knotenpunkte (Kreuzungspunkte) zu erzielen, sind einzelne verkehrliche Umbaumaßnahmen, Lenkungsmaßnahmen etc. erforderlich. Die Untersuchung legt bei seinen Berechnungen eine Vollausslastung der Einzelhandelseinrichtungen, die Realisierung aller Projekte sowie die Prognose für das Jahr 2015 zugrunde. Das heißt, es handelt sich hierbei um den „worst-case“ der Verkehrsströme im Jahr 2015.

Dieser macht eine weitere – in diesem Fall planfreie – Ost-West-Verbindung zwischen der Bonnstraße (B56) und der Rathausallee erforderlich. Eine mögliche Trasse ist die Anbindung über die bestehende Marktstraße an die Rathausallee sowie die Verlängerung der Marktstraße in Richtung Osten zur Bonner Straße in Form einer Unterführung der Stadtbahntrasse. Die Anbindung an die Bonner Straße kann mit dem Bau einer Lichtsignalanlage erfolgen. Die Umsetzung der Verkehrsführung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft.

Auf Grund der Erweiterung des Einkaufszentrums werden vom Gutachter 5.045 Kfz je 24h als zusätzliche Fahrten prognostiziert. Dabei wurden dem Verkehrsgutachten insgesamt 2.400 Pkw-Stellplätze des Einkaufszentrums zugrunde gelegt. Die geplante verkehrliche Erschließung beinhaltet die Erstellung eines Spindelbauwerks im Bereich der Bonner Straße zur Erschließung der östlichen Stellplatzflächen im Einkaufszentrum. Der Planfall 5 des Verkehrsgutachtens geht von rd. 830 Pkw-Stellplätzen aus, die durch eine neu zu errichtende Spindel zwischen Bonner Straße und Stadtbahntrasse über ein Brückenbauwerk die Stellplatzanlage im Einkaufszentrum erreichen. Darüber hinaus wird eine zusätzliche planfreie Straßenverbindung zwischen Rathausallee und Bonner Straße zugrunde gelegt, welche von der Rathausallee über die Marktstraße als Unterführung der Stadtbahn zur Bonner Straße (B 56) führt.

Die interne Erschließung sieht keine Verbindung der verschiedenen Parkhäuser vor. Daraus ergibt sich, dass die Stellplatzflächen im östlichen Teil des Einkaufszentrums über die Bonner Straße/Spindelbauwerk angefahren werden, während das westliche Parkhaus über Zufahrten von der Rathausallee angebunden ist. Zur besseren und insbesondere frühzeitigen Orientierung der Besucher soll ein Leitsystem für die Besucherverkehre eingerichtet werden, welches z.B. die noch freien Stellplätze in den einzelnen Parkhäusern anzeigt und damit eine Anfahrtsrichtung von Westen oder Osten vorgibt.