

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 09.03.2011

Drucksache Nr.: **11/0135**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Zentrumsausschuss	30.03.2011	öffentlich / Vorberatung
Rat	13.04.2011	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr.107 "Zentrum";

- Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.107 "Zentrum" gem. § 12 BauGB**
- Bekräftigung des Aufstellungsbeschlusses und Umstellung des Verfahrens**

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse zu fassen:

- Der Rat der Stadt Sankt Augustin stimmt dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.107 „Zentrum“ gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zu.
- Der Rat bekräftigt den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.107 „Zentrum“ (09/0313) vom 16.12.2009 und beschließt, das Verfahren gem. dem vorliegenden Antrag mit einem erweiterten Geltungsbereich als vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterzuführen.
Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan vom 10.03.2011 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Schon der in Sankt Augustin geläufige Begriff ‚Zentrum‘ assoziiert einen räumlichen und emotionalen Abstand, den viele Bürger der Stadt auch noch nach 40 Jahren zu diesem ‚künstlichen Gebilde‘ empfinden. Obwohl es geographisch im Herzen Sankt Augustins liegt, wird das Zentrum seit seiner Entstehung ab Beginn der 1970er Jahre bis heute von Bürgern und Besuchern nicht als Stadtmitte oder gar Innenstadt wahrgenommen.

Dennoch oder auch gerade deshalb steht das Zentrum seit einigen Jahren im **Mittelpunkt** aller strategischen Überlegungen und Planungen zur Zukunft der Stadt Sankt Augustin.

Konsequent verfolgen Politik und Verwaltung das Ziel, aus dem ‚künstlichen Gebilde‘ eine erlebbare **Stadtmitte** zu entwickeln. Der Weg dorthin ist als mehrjähriger Entwicklungsprozess angelegt, in dessen Verlauf viele miteinander korrespondierende Planungskonzepte erarbeitet wurden.

- 1994 wurde mit der ‚**Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Zentrum West**‘ der Rahmen zur Abrundung eines alle städtischen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, Dienstleistungen umfassenden zentralen Stadtraumes geschaffen.
- 2006 wurde im **Stadtentwicklungskonzept 2025** der Focus auf die Stärkung der Dienstleistungs- und Einkaufsfunktion gerichtet, Dies bedeutet insbesondere die Ergänzung des HUMA-Einkaufsparks mit über das Einkaufen hinausgehenden Funktionen, z.B. Sport, Wellness, Unterhaltung und Gastronomie. Auch die Schaffung eines multifunktionalen „Forums“ als neue Adresse des Marktplatzes wurde hier bereits angeregt.
- 2008 wurden im fortgeschriebenen **Verkehrsentwicklungsplan** Ziele und Maßnahmen für eine bessere Erreichbarkeit des Zentrums festgelegt.
- 2009 wurde im neu aufgestellten **Flächennutzungsplan** durch Darstellung der entsprechenden Baugebiete die Nutzungsaufteilung in den verschiedenen Bereichen des Zentrums konkretisiert. Im **Zentren- und Einzelhandelskonzept** wurde das Zentrum als Hauptstandort für Einzelhandel und Dienstleistungen festgelegt.
- 2009 wurde dann folgerichtig auch der Auftrag zur Erstellung des **Masterplans Urbane Mitte** für das Zentrum erteilt.

Die wirtschaftliche Zukunft der Stadt Sankt Augustin wird nun ganz wesentlich von der weiteren Entwicklung ihres Stadtzentrums abhängen. Die funktionale, gestalterische und urbane Qualität der Stadtmitte ist von großer Bedeutung für die Wertschätzung der Stadt Sankt Augustin durch ihre Bewohner, durch die Erwerbstätigen, die Handel- und Gewerbetreibenden sowie ihre Besucher.

Rat und Verwaltung planen aus diesem Grund, die Stadtmitte neu zu strukturieren, umzugestalten und wirtschaftlich weiter zu entwickeln. Besonders wichtig ist neben der baulichen Aktivierung der unbebauten bzw. brachliegenden Flächen in zentraler Lage die geplante Umgestaltung und Erweiterung des stadtbildprägenden HUMA-Einkaufsparks. Diese durch den Eigentümer des Einkaufsparks initiierte Maßnahme wird die Attraktivität und Werthaltigkeit des Zentrums deutlich steigern.

Dabei wird für den Ablauf des gesamten Planungsprozesses darauf Wert gelegt, dass die Planungen und Beschlüsse zum konkreten Bauprojekt HUMA integraler Bestandteil der umfassenden Masterplanung Urbane Mitte bleiben. Der Gesamtprozess wird so gesteuert, dass die Teilaufgaben ‚Projektentwicklung HUMA‘, ‚Aufstellung des Bebauungsplans HUMA‘ und ‚Erarbeitung des Masterplans‘ konsequent parallel und aufeinander bezogen abgewickelt werden.

Im ersten Schritt beabsichtigt nun die Firma Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG, den aus den 70er Jahren stammenden HUMA-Einkaufspark Sankt Augustin grundlegend neu zu gestalten, da der Einkaufspark in Funktionalität, Form und Architektursprache nicht mehr den aktuellen Anforderungen an hochwertige, innerstädtische Handels- und Dienstleistungsstandorte entspricht und auch bautechnisch nicht mehr den heutigen Standards genügt.

Mit der angestrebten Neuordnung des Huma Einkaufsparks bietet sich die einmalige Chance, sowohl die aktuellen städtebaulichen Defizite des Standortes als auch die vorhandenen Angebotsstrukturen in Sankt Augustin langfristig zu verbessern und zu stärken.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus soll ein neues städtebauliches Ensemble entstehen, welches die vorhandene Stadtstruktur berücksichtigt und durch die bewusste Öffnung zum öffentlichen Raum neue attraktive Wegebeziehungen schafft.

Diese neue „Urbane Mitte Sankt Augustin“ soll eine Weiterentwicklung der Innenstadt zu einer Drehscheibe des lokalen und überregionalen Handels, Dienstleistung und Kulturangebote bewirken und damit zum Marktplatz der Stadt mit einem multifunktionalen Nutzungsangebot werden.

Auch aus stadtplanerischer Sicht muss die Neuordnung der Grundstücke positiv bewertet werden, da der bisherige Gebäudekomplex des HUMA-Einkaufsparks und das Parkplatzaerial derzeit nur eine sehr begrenzte Durchlässigkeit und Vernetzung mit den umliegenden Bereichen gewährleistet. Durch die beabsichtigte Neuordnung wird eine deutliche Aufwertung des Stadtzentrums, eine Anbindung der umliegenden Wohnquartiere zum Rathaus und zu dem Stadtbahnhaltepunkt als auch eine Vernetzung mit der Hochschule angestrebt.

Wichtige innerstädtische Funktions- und Wegebeziehungen (Erschließung für Fußgänger, Radfahrer, Marktbesucher, Anbindung an den ÖPNV, sowie bereits bestehende Nutzungen wie z.B. Wochenmarkt) sollen erhalten bzw. ausgebaut werden.

Im Zusammenspiel von Alt und Neu erhält der Marktplatz neue Platzkanten, wird vollkommen neu gestaltet und in Zukunft „der“ zentrale Stadtplatz in Sankt Augustin mit einer Vielzahl unterschiedlicher Funktionen.

Ausgewählte Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen werden direkt von dem Stadtplatz erschlossen, um zu gewährleisten, dass dieser auch unabhängig von Ladenöffnungszeiten belebt wird. Vis a Vis der Stadtbahnhaltestelle ist auch ein Kindergarten mit Außenbereich vorgesehen.

Die Marktplatzebene des Centers versteht sich so als Fortführung des neuen Stadtplatzes. Nutzungen auf dem Stadtplatz - wie z.B. Wochenmarkt oder Stadtfeste – fließen nahtlos in das Gebäude und ergänzen sich so gegenseitig.

Ein lebendiger Stadtplatz benötigt Nutzungen die dieses Leben generieren. Zu diesem Zweck werden alle Frequenzbringer konsequent auf den Platz geführt.

Kulturelle Ereignisse und öffentliche Veranstaltungen finden in dem neuen Bürgerforum vis-a-vis dem Rathaus statt. Dieses Bürgerforum ist zentraler Bestandteil der Urbanen Mitte und öffnet sich großflächig und transparent zum Stadtplatz. In dem Foyer und auf dem Stadtplatz können Veranstaltungen und kulturelle Ereignisse stattfinden.

Östlich des Bürgerforums liegt die S-Bahn-Haltestelle Sankt Augustin Markt, die Stadt Sankt Augustin und die Stadtwerke Bonn planen diese im Rahmen der Gesamtmaßnahme ebenfalls zu erneuern. Entsprechend ihrer zukünftigen städtebaulichen Bedeutung wird die neue Stadtbahnhaltestelle deutlich größer und prägnanter ausgebildet und unterstreicht somit die neu entstehende städtebauliche Achse zwischen Bonner Strasse und Marktplatz.

Im Norden öffnet sich das Center mit einer parkähnlich gestalten Grünanlage zu den Südar-

kaden und bindet diese über eine axiale Wegebeziehung in den Gesamtkomplex ein.

Abschließend muss festgestellt werden, dass mit der Neugestaltung des HUMA Einkaufsparks und den damit verbundenen Umfeldverbesserungsmaßnahmen ein neues Stück Stadt in der Stadtmitte von Sankt Augustin entstehen wird.

Ein bedeutender Schritt vom „Zentrum“ hin zu einer erlebbaren „Stadtmitte“

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG zuzustimmen und mit der Umstellung des Verfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Absicht der Stadt zu bekräftigen, gemeinsam mit dem Vorhabenträger die Stadtmitte von Sankt Augustin neu zu gestalten.

Der Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1, der zwischen Vorhabenträger und Stadt weitergehende Regelungen zu der beantragten Baumaßnahme trifft, wird zurzeit erarbeitet und dem Ausschuss noch vor dem Satzungsbeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Ein erster Entwurf des Durchführungsvertrags sowie weitere für die Beratung erforderliche Unterlagen und Gutachten werden den Fraktionen in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Sie werden ebenfalls in das Ratsinformationssystem eingefügt.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

<Name des Unterzeichnenden>

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.

