

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 13.01.2012

Drucksache Nr.: **12/0016**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Zentrumsausschuss	01.02.2012	öffentlich / Vorberatung
Rat	14.03.2012	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 107 "Zentrum"; 1. Beschluss über vorgebrachte Anregungen; 2. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

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

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) abgegebenen Stellungnahmen, die im Rahmen der zum Masterplan „Urbane Mitte“ durchgeführten Bürgerforen II und III abgegebenen bebauungsplanrelevanten Stellungnahmen und die während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes Nr. 107 „Zentrum“ abgegebenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den in der Anlage 1 zu dieser Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen in der Planung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ in der Gemarkung Siegburg Mülldorf, Flur 1, zwischen Rathausallee, Südstraße, B56 und Marktplatz aufgrund der §§ 7 und 41 der GO NRW sowie des § 10 BauGB einschließlich der aufgrund des § 86 Abs. 4 der BauO NRW im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen als Satzung.

Die Begründung und der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.107 „Zentrum“ werden ebenfalls beschlossen.

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung:

Gemeindeordnung (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert

durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 22.01.2011 (GV. NRW S. 729)

Sachverhalt / Begründung:

Obwohl es geographisch im Herzen Sankt Augustins liegt, wird das Zentrum seit seiner Entstehung mit Beginn der 1970er Jahre bis heute von Bürgern und Besuchern nicht als Stadtmitte 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. Konsequenterweise 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 aller städtischen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, Dienstleistungen umfassenden zentralen Stadtraumes geschaffen.
- 2006 wurde im **Stadtentwicklungskonzept 2025** der Fokus 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“ am neu gestalteten Marktplatz 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 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. Die wirtschaftliche Zukunft der Stadt Sankt Augustin wird deshalb ganz wesentlich von der weiteren Entwicklung ihres Stadtzentrums abhängen.

Rat und Verwaltung planen aus diesem Grund seit langem, die Stadtmitte neu zu strukturieren, umzugestalten und wirtschaftlich weiter zu entwickeln. Besonderes Gewicht hat dabei die jetzt 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.

Für den Ablauf des gesamten Planungsprozesses wurde darauf Wert gelegt, dass die Planungen und Beschlüsse zum Bauprojekt HUMA immer als integraler Bestandteil der umfassenden Masterplanung Urbane Mitte gesehen werden müssen. Der Gesamtprozess wurde so gesteuert, dass die Teilaufgaben Projektentwicklung HUMA, Aufstellung des Bebau-

ungsplans „Zentrum“ und Erarbeitung des Masterplans konsequent parallel und aufeinander bezogen abgewickelt wurden.

Die Firma Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG steht jetzt unmittelbar bereit, den aus den 1970er Jahren stammenden HUMA-Einkaufspark, dessen Funktionalität, Form und Architektursprache nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen und der auch bautechnisch nicht mehr den heutigen Standards genügt, grundlegend neu zu gestalten.

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.

Auch aus stadtplanerischer Sicht muss die Neuordnung der Grundstücke positiv bewertet werden, da der bisherige Gebäudekomplex des HUMA-Einkaufsparks und das Parkplatzareal 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.

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.

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.

Seit Dezember 2009 hat in drei Bürgerforen zur Urbanen Mitte und dem Projekt des HUMA-Einkaufsparks und ebenso im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung eine sehr ausführliche Information und Diskussion von allen am Prozess des Bebauungsplans Beteiligten stattgefunden.

Die Bürger der Stadt Sankt Augustin haben sich in bemerkenswerter Weise mit den Planungen ihres Zentrums auseinandergesetzt und durch eine Vielzahl von Anregungen ihr Engagement für dieses Zentrum unter Beweis gestellt. Mit allen im Laufe dieser zwei Jahre vorgebrachten Anregungen haben sich die Verantwortlichen aus Verwaltung und Politik intensiv auseinandergesetzt. Der Bauherr des HUMA-Einkaufsparks, die Jost Hurler GmbH, war ebenfalls dankbar für die vielen Vorschläge, die am Ende immer zu einer besseren Lösung beitragen konnten.

Auch der regionale Arbeitskreis, der sich das Ziel gesetzt hat, bei der Standortfindung für großflächigen Einzelhandel in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler durch ein transparen-

tes Beteiligungsverfahren nach Möglichkeit zu einem regionalen Konsens zu kommen, hat sich schon seit März 2010 in vier gemeinsamen Sitzungen sehr intensiv mit der Erneuerung und Revitalisierung des HUMA-Einkaufsparkes auseinander gesetzt. Von allen beteiligten Städten wurde das Projekt von Anfang an immer als grundsätzlich positives Signal für die ganze Region betrachtet. Mehrfach wurde auch der vorbildlich durchgeführte Planungsprozess, angefangen beim Stadtentwicklungskonzept Sankt Augustin 2025 bis hin zum Masterplan Urbane Mitte, als Musterbeispiel einer integralen Planung bezeichnet. Die dennoch in den Gesprächen wiederholt geäußerten Sorgen bezüglich einzelner Sortimentsobergrenzen hat die Stadt Sankt Augustin innerhalb dieses langen Prozesses immer sehr ernst genommen und gemeinsam mit dem Investor gewissenhaft geprüft.

Trotz der hier geschilderten intensiven Gespräche, konnten bis heute in diesem Abstimmungsverfahren nicht alle Zweifel insbesondere der direkt benachbarten Städte beseitigt werden. Es wird aber weiterhin das Bemühen der Stadt sein, bis zur Ratssitzung dem angestrebten regionalen Konsens möglichst nahe zu kommen.

Nachdem alle seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens vorgebrachten Anregungen vorliegen und diese geprüft und bewertet wurden, werden mit der Entscheidung über die vorliegenden Anregungen und dem anschließenden Satzungsbeschluss die drei wichtigsten Bausteine für die Beurteilung des Bauantrages vorliegen:

1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan,
2. der ebenfalls verbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan und
3. der vom Investor und der Stadt unterzeichnete Durchführungsvertrag.

Das Bauleitplanverfahren, das die rechtliche Grundlage bieten soll für die Realisierung des HUMA-Projektes, steht damit vor seinem Abschluss.

In absehbarer Zeit wird dann für alle Bürger erkennbar sein, dass mit der Neugestaltung des HUMA Einkaufsparks und den damit verbundenen Umfeldverbesserungsmaßnahmen ein neues Stück Stadt in der Stadtmitte von Sankt Augustin entstanden ist.

Die Verwaltung schlägt vor, den in der Anlage 1 vorgelegten Abwägungsvorschlägen zu folgen und in Kenntnis des vorliegenden Durchführungsvertrages den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ nunmehr als Satzung zu beschließen.

In Vertretung

Rainer Gleß
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.