

## **Bebauungsplan Nr. 107 "Zentrum"**

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem.§ 3 Abs. 1 BauGB**

#### **1. Stadtforum am 25.03.2010**

Das 1. Stadtforum "Masterplan Urbane Mitte" diente neben der Vorstellung der Masterplanung "Urbane Mitte" als Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 107 'Zentrum'.

Die Anhörung der Öffentlichkeit fand als erstes Stadtforum am Donnerstag, dem 25.03.2010 im Ratssaal des Rathauses, Markt 1 in Sankt Augustin, in der Zeit von 18.00 bis 20.25 Uhr statt. Im Anschluss an die Veranstaltung konnten die auf Stellwänden aufgehängten Pläne zur Gestaltung der 'Urbanen Mitte' besichtigt sowie Fragen an die beteiligten Planer gestellt werden.

#### **Unterlagen**

Die folgenden Pläne wurden zur Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürgern ausgehängt:

- Plan 1 – Städtebauliches Konzept  
Darstellung des Konzepts, des Plangebiets, der derzeitigen u. zukünftigen Wegebeziehungen
- Plan 2 – Nutzungen  
Darstellung der Grundrisse Straßenebene, Marktebene, 1. OG und 2. OG
- Plan 3 – Perspektiven  
Perspektiven vom Stadtplatz, Bürgerforum und Stadtbahnhaltestelle

Zur Information der Bürgerinnen und Bürger und mit der Bitte, Erfahrungen, Vorstellungen und Wünsche mit in die Planung einzubringen, lag ein Flyer aus.

#### **Teilnehmer**

Zum 1. Stadtforum am 25.03.2010 um 18.00 Uhr waren rd. 200 Bürgerinnen und Bürger erschienen. Auf dem Podium waren anwesend:

##### Stadt Sankt Augustin

- Herr Schumacher, Bürgermeister der Stadt Sankt Augustin
- Herr Gleß, Beigeordneter der Stadt Sankt Augustin

##### Neuordnung HUMA Einkaufspark

- Herr Johannsen, Münchner Grund Projektmanagement Beratung Planung GmbH
- Herr Siegfried, Chapman Taylor Architekten
- Herr Hermann, Satellit Rechtsanwälte

##### Masterplanung

- Frau Strubelt, NRW Urban (Moderation)
- Herr Kohnen, NRW Urban

### **Bericht zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Veranstaltung wurde von Bürgermeister Schumacher eröffnet. Im Anschluss daran erläuterte der Beigeordnete Gleß das geplante Vorgehen bei der Masterplanung "Urbane Mitte", Ziele aus dem Stadtentwicklungskonzept und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das Zentrum sowie die Rahmenbedingungen für das Projekt "Neuordnung des HUMA Einkaufsparks".

Die Vorstellung der Teilnehmer erfolgte durch Frau Strubelt, die als Moderatorin durch den Abend führte. Sie wies auf die Durchführung weiterer Stadtforen im Rahmen der Masterplanung hin. Nach den Sommerferien wird es ein zweites Stadtforum geben, welches zur Diskussion einzelner Themen, z.B. Einkaufen, Wohnen, Kultur im Zentrum, dienen wird. In einem 3. Stadtforum wird voraussichtlich Ende des Jahres der Entwurf des Masterplans besprochen.

In das Projekt "Neuordnung des HUMA Einkaufsparks" führte Herr Johannsen im Auftrag der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH & Co. KG ein.

Das Gestaltungskonzept wurde von Herrn Siegfried, dem verantwortlichen Architekten, vorgestellt und an Hand von verschiedenen Detailplänen näher erläutert.

Zum Abschluss der Veranstaltung bedankte sich Bürgermeister Schumacher für das rege Interesse und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und wies auf die Internet-Plattform der Stadt Sankt Augustin hin, auf der man sich zukünftig über die weitere Entwicklung des Projektes informieren kann.

### **Stellungnahmen der Bürger und Bürgerinnen zur Planung**

Von einigen Bürgern wurde die Planung in der vorgelegten Form begrüßt. Einige Bürger bemängelten einzelne räumliche Ausgestaltungen der Planung. Es wurden eine Vielzahl Fragen gestellt, die von den beteiligten Fachleuten beantwortet wurden.

Einzelne Fragen mussten auf das nächste Stadtforum vertagt werden, da sich die Planung – insbesondere die Masterplanung – erst am Anfang des Planungsverfahrens befindet und sich viele Themen erst bei der weiteren Bearbeitung des Projektes klären lassen.

Folgende Einwendungen / Fragen wurden im Einzelnen vorgetragen:

#### **Bürger/in Nr. 1**

- Ist die Planung des Investors Hurler schon festgezurr?
- Ist eine Beteiligung der Bürger noch möglich?

#### Antwort

Die Neuordnung des HUMA Einkaufsparks ist kein abgeschlossener Prozess. Das Verfahren befindet sich erst am Anfang und wird die Ideen der Bürgerinnen und Bürger einbeziehen. Die heutige Vorstellung stellt einen möglichen Lösungsvorschlag dar und soll zur Diskussion anregen.

**Bürger/in Nr. 2**

- Verkehrserschließung: Wie soll das Problem der Bahnübergänge ohne eine Tieferlegung der Bahn gelöst werden?

Antwort

Das Thema Verkehr ist ein zentrales Thema der Planung. Es wurde ein umfangreiches Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, welches großräumig die zukünftige Verkehrsentwicklung analysiert und insbesondere alle zukünftig überbaubaren Flächen einbezogen hat und daher eine umfassende Entwicklung des Verkehrs darstellt. Ergebnis des Gutachtens ist, dass das derzeitige Verkehrsnetz die zusätzlichen Verkehrsströme aufnehmen kann, wenn die Parkverkehre des HUMA Einkaufsparks auseinandergezogen bzw. aufgeteilt werden.

**Bürger/in Nr. 3**

- Der Einwander begrüßt das städtebauliche Konzept im Bereich des Marktplatzes und der Südstraße; er weist aber auf die unattraktive Seite an der Bonner Straße (B56) hin.
- Bleibt das Tacke-Gelände erhalten?
- Verkehrserschließung: Wie soll das Problem der Bahnübergänge ohne eine Tieferlegung der Bahn gelöst werden?
- Erfolgt die Realisierung der Grünflächen nördlich des HUMA Einkaufsparks gleichzeitig mit der Neuordnung?

Antwort

Die Gebäudeseite zur B56 hin stellt die Rückseite des Gebäudekomplexes dar. Hier ist eine geschlossene Fassade erforderlich, da sich das Gebäude nicht in alle Richtungen öffnen kann. Im weiteren Verfahren werden hierzu architektonische Lösungen entwickelt, vorgestellt und diskutiert.

Die Überplanung des Tacke-Geländes ist Aufgabe des Masterplans. Hierzu werden verschiedene Lösungsvorschläge erarbeitet und gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen des 2. Stadtforums diskutiert.

Die Verkehrserschließung insbesondere über eine neue Anbindung an die B56 wird von der Stadt unter verkehrlichen Aspekten kritisch eingeschätzt. Durch die Verteilung der Verkehrsströme auf die verschiedenen Zufahrten (B56 Spindel/Rathausallee) zum HUMA Einkaufspark sollen die beiden Bahnübergänge teilweise entlastet. Durch weitere verkehrliche Untersuchungen wird das zukünftige Verkehrsaufkommen ermittelt und Lösungen zur Verkehrsführung erarbeitet. Des Weiteren wird das Thema Verkehr auch im Rahmen der Masterplanung insbesondere die Problematik der Bahnübergänge diskutiert.

Ein urbanes Zentrum funktioniert nur, wenn das Zentrum langfristig von den Bürgerinnen und Bürgern angenommen wird. Daher wird im Zuge der Neuordnung des HUMA Einkaufsparks auch die Umsetzung des Grün- und Freiflächenkonzeptes als wesentlicher Teil der Planung erfolgen.

**Bürger/in Nr. 4**

- Es sollen 2.000 Stellplätze geschaffen werden. Wie viele Stellplätze gibt es derzeit?
- Wie wird die Sicherheit im Gebäude und den Parkhäusern gewährleistet – insbesondere in Bereichen, die durchgehend geöffnet sind?

Antwort

Derzeit gibt es 1.100 Stellplätze im Bereich des Parkplatzes nördlich und östlich des HUMA Einkaufsparks.

Die geplanten Stellplätze werden in Parkhäusern mit Tageslicht untergebracht. Es wird insbesondere auf Grund der mangelnden Sicherheit keine Tiefgaragen geben. Teilweise sind die Stellplatzanlagen auch auf dem Dach über den Handelsflächen vorgesehen, so dass es keine unsicheren Orte (z.B. dunkle Ecken) geben wird.

**Bürger/in Nr. 5**

- Eine Tieferlegung der Bahn war in der Vergangenheit schon mal geplant. Bei einer Investitionssumme von 120 Millionen für den HUMA Einkaufspark sollte über die Kosten einer Tieferlegung von 80 Millionen nachgedacht werden!
- Zumindest sollte eine Tieferlegung in Teilbereichen angedacht werden!
- Durch die Tieferlegung der Bahntrasse hätte man z.B. im Bereich des Tacke-Geländes eine größere Baufläche zur Verfügung.
- Die Trennung auf Grund der umgebenden Verkehrsachsen (Bahn, B 56, Rathausallee) bleibt bestehen. Es sollte eine bessere Anbindung des Geländes insbesondere von der Ostseite bei der Planung berücksichtigt werden.

Antwort

Die Tieferlegung wird voraussichtlich wegen der hohen Kosten nicht umgesetzt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten die Abwicklung der zusätzlichen Verkehrsströme durch die Erweiterung des HUMA prüfen und Lösungsvorschläge erarbeiten. Die übergeordnete Verkehrsführung wird auch eine wichtige Aufgabe der Masterplanung sein. Nach einer umfangreichen Bestandsaufnahme werden im Rahmen der Masterplanung insbesondere auch die Themen Verkehr, öffentliche Wegeverbindungen etc. behandelt und diskutiert. Dabei wird die Anregung der besseren Anbindung in Richtung Osten aufgenommen und im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens geprüft.

Das Tacke-Gelände befindet sich in privatem Eigentum und wird daher nicht in den Bebauungsplan HUMA eingebunden, wird aber in die Masterplanung einbezogen.

**Bürger/in Nr. 6**

- Wenn die gesamte "Urbane Mitte" mit allen Projekten in 10-15 Jahren fertig gestellt ist, wird das Straßennetz auf Grund des noch höheren Verkehrsaufkommens nicht mehr tragfähig sein.
- Der Umbau der Kreuzung Arnold-Janssen-Straße / B56 hat keine Verbesserung gebracht.

Antwort

Es war Bedingung der Politik und der Verwaltung der Stadt Sankt Augustin für die Entwicklung des HUMA Einkaufsparks, dass alle derzeit verfügbaren Flächen mit einer potenziellen Bebauung bei der Verkehrsplanung berücksichtigt werden. Die derzeitigen Untersuchungen beziehen daher alle geplanten Vorhaben im Zentrum mit ein und erarbeiten Lösungsvorschläge unter Berücksichtigung aller zukünftigen Verkehrsströme. Auch für den Knotenpunkt Arnold-Janssen-Straße/B56 wird die Leistungsfähigkeit geprüft.

**Bürger/in Nr. 7**

- Werden die Parkplätze kostenpflichtig sein?
- Es werden größere Stellplätze als in Standard-Parkhäusern (2,40/2,50m breit) zum besseren Aus- und Einparken gefordert.
- Es wird der Vorschlag gemacht, 2-3 Stunden kostenfreies Parken für Kunden anzubieten.

Antwort

Die Parkplätze werden für Kunden und Besucher kostenfrei sein. Das Langzeitparken muss jedoch unterbunden werden. Hierzu werden derzeit verschiedene Lösungsvorschläge geprüft.

Eine Verbreiterung der Standardgröße von 2,50 m der Stellplätze auf 2,70 m Breite wird derzeit vom Architekten auf ihre Machbarkeit überprüft.

**Bürger/in Nr. 8**

- Die neue Idee einer Spange als Verbindung zwischen Marktplatz und Südstraße wird begrüßt. Die Anbindung an die Fachhochschule wird jedoch nicht gelöst. Es entsteht eine neue Schneise (Trennung) an der Rathausallee.
- Wie wird die Fachhochschule an das neue Zentrum angebunden?
- Wie erfolgt vor allem die Einbindung der Studenten in das neue Zentrum?

Antwort

Die Neugestaltung des HUMA Einkaufsparks berücksichtigt die Anbindung an die Umgebung. Es werden innerhalb des Einkaufszentrums sowie entlang der Bahntrasse und der Rathausallee Fußverbindungen entstehen bzw. gesichert. Weitere Wegeverbindungen zur Anbindung des Zentrums an die Umgebung werden im Rahmen der Masterplanung untersucht und Vorschläge zur Verknüpfung der verschiedenen Bereiche erarbeitet.

Es werden derzeit Gespräche mit den Verantwortlichen zur Einbindung der Fachhochschule in den Masterplan geführt. Eine Möglichkeit zur Verknüpfung der Fachhochschule mit dem Marktplatz/Rathaus ist die Nutzung von Räumen im Rathaus durch die FH. Die Studenten werden in die Planung einbezogen.

**Bürger/in Nr. 9**

- Wie sehen die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens aus?

Antwort

Das Thema Verkehr wird schwerpunktmäßig im Rahmen der Planung geprüft. Ergebnis des Verkehrsgutachtens ist, dass das Verkehrsproblem rechnerisch zu lösen ist. Die erforderlichen Maßnahmen werden derzeit geprüft. Das Projekt steht erst am Anfang, detaillierte Ergebnisse sind noch abzuwarten.

**Bürger/in Nr. 10**

- Ist der Raumbedarf des Investors schon abgedeckt?
- Es wird der Vorschlag gemacht, dass Tacke-Gelände baulich in den Bereich des HUMA Einkaufsparks einzubeziehen.

Antwort

Derzeit hat der Investor seinen Flächenbedarf auf dem ihm zur Verfügung stehenden Grundstück untergebracht. Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass das Tacke-Gelände unabhängig vom Einkaufszentrum entwickelt wird. Im Rahmen der Masterplanung werden für die umliegenden freien Grundstücke Entwicklungskonzepte erarbeitet, so auch für das Tacke-Gelände.

**Bürger/in Nr. 11**

- Die offene Gestaltung der Haltestelle ist im Hinblick auf den Wetterschutz nicht funktional.
- Es gibt kein Wetterschutz an der Bahnhaltestelle.

Antwort

Die derzeitige Gestaltung der Bahnhaltestelle ist von Chapman Taylor Architekten im Auftrag der Stadt Sankt Augustin entworfen worden. Die Dachkonstruktion ist als städtebauliches Element und nicht aus Gründen des Wetterschutzes entwickelt worden. Hier steht der offene Charakter der Brücke im Vordergrund. Die Umsetzung eines Witterungsschutzes wird bei der Überarbeitung der Planung geprüft. Die Stadt Sankt Augustin befürwortet jedoch die Dachkonstruktion als städtebauliches Element.

**Bürger/in Nr. 12**

- Wie kommt ein Radfahrer/in über die Bahntrasse?

Antwort

Auf der Ostseite der Bahntrasse entsteht eine Rampe für Fahrradfahrer, um die Brücke über die Bahntrasse nutzen zu können. Im Westen kann entweder der Aufzug verwendet oder in Verlängerung der Brücke die Gasse zum Marktplatz mit einer kombinierten Rampen-/ Brückenanlage benutzt werden.

**Bürger/in Nr. 13**

- Wie soll die Konrad-Adenauer-Stiftung in die Planung des Zentrums einbezogen werden?
- Ist die Stiftung beteiligt worden?

- Es wird der Vorschlag gemacht, dass die Stiftung eigene Stellplätze zur Verfügung stellt.

Antwort

Die Konrad-Adenauer-Stiftung wird in den Planungsprozess integriert. Gespräche mit der Stiftung sind schon terminiert.

Es werden alle Grundstückseigentümer / Nutzer der Marktplatzengebäude in die Masterplanung einbezogen, um deren Ziele und Pläne zu ermitteln.

**Bürger/in Nr. 14**

- Wie wird das Thema Klima im Gebäude "Glaspalast" behandelt?
- Gibt es ein energetisches Konzept?

Antwort

Mit der Planung ist ein Ingenieurbüro für Energiekonzepte beauftragt. Derzeit wird ein Energiekonzept erarbeitet. Für das Vorhaben wird die Nutzung von Geothermie geprüft. Hierzu muss vorerst der Untergrund auf die Eignung untersucht werden.

Die große Halle wird nur teilverglast und erhält einen Sonnenschutz. Die Halle ist als sogenannter "Übergangsraum" zu verstehen und wird durch die angrenzenden Läden im Winter mit Wärme und im Sommer mit Kühlung versorgt.

**Bürger/in Nr. 15**

- Ist eine Umleitung der Pendlerströme nach Siegburg von der B56 auf die Autobahn möglich bzw. gibt es hierzu Überlegungen?

Antwort

Diese Frage wird im Rahmen der Masterplanung bzw. ein Verkehrsgutachten untersucht und Lösungsvorschläge erarbeitet.

**Bürger/in Nr. 16**

- Es wird eine positive Darstellung des Projektes in der Öffentlichkeit, insbesondere im Hinblick auf die belastende Umbauphase angeregt; dies ist für die ansässigen Ladenbesitzer von wesentlicher Bedeutung, da sich die Kunden derzeit schon umorientieren.

Antwort

Zur besseren Darstellung der Planung wird im HUMA Einkaufspark ein Informationszentrum eingerichtet, wo interessierte Bürgerinnen und Bürger über den derzeitigen Planungsstand informiert werden. Hier soll auch ein großformatiges Modell aufgestellt werden.

**Bürger/in Nr. 17**

- Wie viele Quadratmeter Gewerbefläche gibt es zurzeit im HUMA Einkaufspark?
- Wie groß soll zukünftig die Gewerbefläche sein?
- Wie sollen attraktive Mieter gewonnen werden?

- Wer wird Betreiber des Bürgerforums werden?

Antwort

Derzeit hat der Einkaufspark 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche wird nicht erheblich vergrößert. Es wird keine Verdopplung der Verkaufsfläche geben. Der Einzelhandel soll durch Dienstleistungsangebote, wie z.B. ein medizinisches Zentrum ergänzt werden. Derzeit steht der Betreiber für das Bürgerforum noch nicht fest. Durch eine leistungsfähige Vermarktung können zusätzliche attraktive Nutzer gefunden werden.

**Bürger/in Nr. 18**

- Gibt es schon Ideen für ein Gesundheitszentrum?
- Bleiben die Stellplätze unter der Marktplatte für Bedienstete der Stadt erhalten?
- Es wird die derzeit nicht sehr ansprechende Gestaltung der Stellplatzanlage bemängelt.
- Im Bereich der Marktplatte gibt es schon ein Ärztehaus. Hier ist ein ergänzendes Angebot sinnvoller als Konkurrenzen entstehen zu lassen.

Antwort

Die Einfahrt zu den Stellplätzen sowie die Stellplatzanlage unter der Marktplatte bleiben erhalten. Derzeit sind keine städtischen Finanzen für den Umbau dieser Stellplatzanlage vorhanden.

Die Umgestaltung der Marktplatte sowie die Gestaltung der Grünfläche nördlich des HUMA Einkaufsparks wird vom Investor Hurler finanziert. Die Stadt hat keine finanziellen Mittel für diese Vorhaben.

Das Gesundheitszentrum soll eine ganzheitliche Lösung verfolgen. Es werden derzeit drei Modelle sowie Anbieter geprüft. Das Angebot soll auf Sankt Augustin zugeschnitten werden. Das zusätzliche Angebot wird unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen (Ärztehaus) entwickelt.

**Bürger/in Nr. 19**

- Werden auch ältere Menschen mit Behinderung bei der Planung berücksichtigt?

Antwort

Die Planung ist auch auf ältere Menschen ausgerichtet. Die Bahnhaltestelle ist je Fahrtrichtung mit einem Aufzug ausgestattet. Der Weg von der Haltestelle südlich am Bürgerforum vorbei ist für gehbehinderte Personen und auch mit einem Rollstuhl zu bewältigen. Innerhalb des Einkaufsparks sowie im Eingangsbereich gibt es keine Stufen. Das Center ist mit Rollbändern, Aufzügen etc. ausgestattet.

Der Masterplan "Urbane Mitte" wird sich ebenfalls mit dem Thema barrierefreie Gestaltung auseinandersetzen.

gez. Antonia Steffens (BKR Aachen)