

Sankt Augustin

Bebauungsplan Nr. 107 'Zentrum'

Abwägung im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB – Teil 3

In der Gemarkung Siegburg/Mülldorf, Flur 1, für den Bereich zwischen Südstraße,
Rathausallee, Karl-Gatzweiler-Platz, Bonner Straße
im Ortsteil Mülldorf in Sankt Augustin

**Zusammenstellung der bebauungsplanrelevanten
Einwendungen im Rahmen der zum Masterplan „Urbane
Mitte“ durchgeführten Bürgerforen II und III, der
Bürgerinformationsveranstaltung am 24.01.2013 sowie
Zusammenstellung sonstiger Schreiben mit den
entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung**

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

1. Einleitung

Im Rahmen der Erarbeitung des im Jahre 2011 von der Stadt Sankt Augustin beschlossenen Masterplans „Urbane Mitte“ fand eine intensive Einbeziehung der Öffentlichkeit statt. Die Bürgerinnen und Bürger Sankt Augustins wurden fortlaufend über den Masterplan, aber auch gleichzeitig über den Verlauf des eng mit dem Masterplan verbundenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, informiert.

Ingesamt fanden drei Stadtforen statt:

Stadtforum I am 25.03.2010

Stadtforum II am 28.10.2010 und 03.11.2010

Stadtforum III am 24.05.2011

Zudem fand am 24.01.2013 eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung, die die Modifikationen des Vorhabens-Entwurfs zum Inhalt hatte, statt.

Das **Stadtforum I** wurde formell als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB behandelt. Entsprechend wurde dieses Stadtforum im Amtsblatt fristgerecht öffentlich bekannt gemacht. Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 13.07.2011 die eingegangenen Anregungen / Fragen / Kritik im Rahmen des Offenlage-Beschlusses abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist in der Sitzungsvorlage 11/0252 dokumentiert. Im Rahmen der Abwägung der Eingaben aus der ersten öffentlichen Auslegung vom 28.07.2011 bis 09.09.2011 wurden die im Stadtforum I vorgebrachten Anregungen erneut bewertet und abgewogen. Dies ist im Teil 2 des Berichtes zur Abwägung¹ dokumentiert.

Die **Stadtforen II und III** sowie die **Bürgerinformationsveranstaltung am 24.01.2013** sind im Unterschied zum Stadtforum I informelle Beteiligungsschritte im Zuge der Aufstellung der Planungspakete „Masterplan“ und „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“. Da auch in diesen Foren – die sich im Kern eigentlich auf den Masterplan bezogen - Anregungen und Fragen zu Inhalten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 vorgebracht wurden, werden auch diese im Rahmen der Abwägung behandelt und dem Rat der Stadt zum Beschluss der erneuten Offenlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 vorgelegt.

Der vorliegende Bericht erläutert den Ablauf, Inhalt und die behandelten Themen der Stadtforen und beantwortet die im Rahmen des II. und III. Stadtforums eingegangenen Anregungen, die für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevant sind. Die Anregungen werden zu einzelnen Themenblöcken zusammengefasst und beantwortet.

2. Stadtforum II und sonstige Bürgerschreiben

Das Stadtforum II fand am 28.10.2010 und 03.11.2010 und diente der Vorstellung der Untersuchungen zum Masterplan, der Präsentation der aktuellen Planungen zum HUMA Einkaufspark sowie des Sachstands zum Bebauungsplanverfahren und zu den

¹

Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB – Teil2 – Erneute Abwägung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

Verkehrsuntersuchungen. In das Stadtforum wurden dabei verschiedene Bevölkerungs- und Interessengruppen Sankt Augustins eingebunden, wie z.B. das Kinder- und Jugendparlament, der Jugendstadtrat, die Hochschule, das Rhein-Sieg-Gymnasium und die angrenzenden Eigentümer, die Behindertenbeauftragten etc.. So konnten bspw. im Rahmen eines Workshops mit Jugendlichen Vorschläge von Jugendlichen in die Bearbeitung des Masterplanes und des Bebauungsplanes einfließen. Gegenstand des Stadtforums II war ein Planungsstand der neben dem Einkaufszentrum mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von rd. 46.000 m² weitere komplementäre Nutzungen wie insbesondere ein Bürgerforum vorsah.

Nach der Präsentation des aktuellen Sachstandes der Planungen wurden zwei Diskussionsrunden einerseits zum Thema „Bildung, Kultur und Freizeit im Zentrum“ und andererseits zum Thema „Versorgung, Einkaufen, Wohnen und Arbeiten im Zentrum“ gebildet. Eine dritte Diskussionsrunde wurde zum Thema „Erreichbarkeit, Aufenthalt und Wege im Zentrum“ am 03.11.2010 durchgeführt. Zur Einführung in das Thema Verkehr wurde am 03.11.2010 durch die Verkehrsplaner Gevas Humberg & Partner eine Verkehrssimulation zur Darstellung der zukünftigen Verkehrsbelastungen im Zentrum und seiner Umgebung vorgeführt.

Im Verlauf des Stadtforums wurden verschiedene Stellungnahmen zum Masterplan und zu Flächen außerhalb des Plangeltungsbereichs vorgebracht. Zahlreiche Stellungnahmen bezogen sich aber auch konkret auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 107 „Zentrum“. Die Veranstaltung wurde durch NRW.URBAN moderiert, welche mit der Erstellung des Masterplanes beauftragt wurde. Die Ergebnisse des II. Stadtforums wurden in einem von NRW.URBAN erstellten Vermerk dokumentiert.²

Ergänzend zu den mündlichen Äußerungen sind 3 Schreiben, 14 Mails und 4 ausgefüllte Formulare bei der Stadt Sankt Augustin eingegangen. Die mündlich und schriftlich eingebrachten Themenfelder lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Themenfeld Verkehr

Insgesamt wurden die kritischen Kreuzungspunkte Bonner Straße/Arnold-Janssen-Straße sowie Bonner Straße/Südstraße sowie insgesamt eine Optimierung der Verkehrsführung angesprochen. Hier wird die Zunahme von Staus durch die Entwicklung des Zentrums und die Erweiterung des HUMA Einkaufspark befürchtet. Die Zufahrt zum Parkhaus über ein Spindelbauwerk zur Überbrückung der Bahntrasse wird abgelehnt und eine andere Lösung der Verkehrsführung zum Parkhaus angeregt; u. a., da das Spindelbauwerk weitere Staus auf der Bonner Straße verursachen würde. Fragen zur Verbindung der Parkhäuser und zu den Kosten für das Parken im HUMA Einkaufspark wurden gestellt.

Eine optimale Planung der Lieferverkehre wird gefordert. Es wurde der Erhalt der Zufahrt von der Südstraße gewünscht.

Es wird um die Berücksichtigung des Fuß- und Radverkehrs gebeten bzw. die fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen aus der benachbarten Siedlung, des Rhein-Sieg-Gymnasiums und der Hochschule in das Zentrum, insbesondere eine geeignete Querung der Stadtbahn,

² NRW.URBAN „Auswertung der Bürgerbeteiligung im Rahmen des II. Stadtforums am 28.10.2010 und am 03.11.2010“ vom 17.11.2010

Anlage 1.c

bemängelt; u.a. kam der Vorschlag eines Rollbandes als Überführung der Stadtbahn. Erforderliche Fahrradständer sollen an geeigneten Standorten vorgesehen werden.

Der Fuß- und Radverkehr soll unter dem Spindelbauwerk hindurchgeführt werden und nicht mit Hilfe einer Ampel die Spindelzufahrt queren.

Aufgrund der aktuell zu bemängelnden Verkehrssituation schlagen einige Bürger die Tieferlegung der Stadtbahntrasse zur Lösung der problematischen Kreuzungspunkte vor. Hierbei werden verschiedene Varianten der Tieferlegung der Stadtbahn wie z.B. eine Absenkung nur an den Kreuzungspunkten, eine Troglage oder ein Tunnelbau gefordert.

Des Weiteren wird die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des Zentrums an die Siedlungsbereiche von Sankt Augustin sowie eine bessere Taktfrequenz in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen gefordert.

Stellungnahmen der Verwaltung zum Themenfeld Verkehr

Mit Hilfe einer umfangreichen Verkehrssimulation, erstellt durch den Verkehrsgutachter Gevas Humberg & Partner, wurden die zukünftigen Verkehrsströme unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsmengen durch die HUMA-Planung und weitere Projekte im Zentrum ermittelt und eine Umverteilung der Verkehrsströme aufgrund der Umplanungen im Verkehrsnetz erreicht. Durch die Installation eines Parkleitsystems, der Optimierung der Ampelschaltungen und der Kreuzungsbereiche sowie dem Bau der Ost-West-Spange können die derzeit auf tretenden Staus verringert werden und eine leistungsfähige Bewältigung durch die Erweiterung des HUMA Einkaufsparks und der weitere Zentrumsprojekte ausgelösten Verkehre gesichert werden.

Der Anregung, auf die geplante Parkspindel zu verzichten, kann nicht gefolgt werden. Die Notwendigkeit der Schaffung einer Zufahrt zum Parkhaus von der Bonner Straße und somit der Errichtung der Parkspindel erwächst aus den verkehrlichen Gegebenheiten und Zwangspunkten in der Innenstadt von Sankt Augustin. Bedingt durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stadtbahnlinie besteht eine starke verkehrliche Trennwirkung zwischen der Bonner Straße und der weiter westlich gelegenen Rathausallee. Diese beiden Hauptstraßen werden zzt. durch zwei Knotenpunkte - Bonner Straße/Südstraße sowie Bonner Straße/Arnold-Janssen-Straße – miteinander verknüpft. Bei einer weiteren Innenstadtentwicklung, die nicht nur das geplante Einkaufszentrum, sondern auch die Entwicklung weiterer Optionsflächen gemäß dem Masterplan „Urbane Mitte“ umfasst, sowie aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme wird es zwangsläufig zu einer Überlastung der genannten, durch die Stadtbahntrasse in ihrer Entwicklungsfähigkeit beschränkten Kreuzungen kommen. Insofern bedarf es einer gezielten Verteilung der in der Innenstadt generierten Verkehre. Hierzu sieht das Verkehrskonzept unter anderem die Schaffung einer zusätzlichen, von der Stadtbahntrasse unabhängigen Verbindung zwischen Bonner Straße und Rathausallee vor. Nach den Berechnungen des Verkehrsgutachtens wird die Ost-West-Querspange zu einer erheblich verbesserten Verteilung der Verkehrsströme im innerstädtischen Netz führen. Sie wird aber hingegen nicht dazu führen, dass künftig die prognostizierten Innenstadtverkehre und auch alle Kundenverkehre zum Einkaufszentrum, alleine auf die Rathausallee geleitet werden können. In diesem Falle wäre die Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes von Sankt Augustin und die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte nicht mehr gegeben. Insofern ist die Aufteilung der Einkaufszentrum-Verkehre auf zwei unterschiedliche Einfahrtbereiche – eine an der

Anlage 1.c

Rathausallee und eine weitere Zufahrt von der Bonner Straße – zwingend notwendig. Der ersatzlose Verzicht auf eine Zufahrt von der Bonner Straße und somit der Verzicht auf die geplante Parkspindel, ist damit aus verkehrstechnischer Perspektive nicht möglich. Diese Zufahrt ist nach den Berechnungen der Verkehrsgutachter insofern zwingende Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Erschließung des Vorhabens mit seinen prognostizierten Kundenverkehren.

Dass der Betrieb der Parkspindel nicht zu Verkehrsstaus führen wird, ist durch das Verkehrsgutachten nachgewiesen worden. Die Schrankenanlagen im Parkhaus Ost sind so konzipiert, dass kein Rückstau entstehen kann. Es wird eine ausreichende Anzahl Schrankenanlagen und Aufstellflächen im Einfahrtsbereich geben, welche die prognostizierten Verkehre aufnehmen können, ohne dass ein Rückstau im Bereich der Spindel oder gar auf die Bonner Straße entsteht. Ferner wird ein dynamisches Parkleitsystem eingerichtet, das dem Kunden anzeigt, wenn das östliche Parkhaus belegt ist und somit unnötige Fahrten zur Parkspindel vermieden. Aufgrund dieser Vorkehrungen ist nicht zu erwarten, dass die östliche Zufahrt zum Parkhaus (Spindel) zu Verkehrsstaus führen wird.

Das Parken im HUMA Einkaufspark soll weiterhin kostenfrei bleiben, ggf. wird die Parkdauer begrenzt, um das Fremdparken zu verhindern.

Die Lieferverkehre werden über Zufahrten von der Rathausallee optimal abgewickelt, da hier keine sensiblen Wohnnutzungen angrenzen und diese werden auch durch große Lkw zu befahren sein.

Eine alternative Zufahrt von der Südstraße (in deren Verlauf eine Grünfläche geplant ist), eine weitere Zufahrt von der Rathausallee oder einem weiter südlich gelegenen Abschnitt ist nicht möglich. Derartige Maßnahmen decken sich auch nicht mit dem städtebaulichen Interesse, für das geplante Einkaufszentrum eine möglichst gut wahrnehmbare und verkehrssichere Eingangssituation von der B56 zu schaffen. Die aus dem Verkehrskonzept entwickelten Zufahrten schaffen erst die technischen Voraussetzungen, den derzeitigen unattraktiven und Lärm emittierenden Großflächenparkplatz mit seinen 1.200 Stellplätzen zu ersetzen und den Innenstadtbereich mit positiv zu wertenden Grünflächen zu bereichern.

Der Zugang zum Stadtzentrum für Fahrradfahrer und Fußgänger ist bereits heute schon durch die Bahntrasse beeinträchtigt. Eine ebenerdige Querung der Bahntrasse wird durch die zuständigen Bezirksregierungen abgelehnt, da eine Brückenquerung in Verbindung mit Aufzügen als die verkehrssicherste Variante erachtet wird. Da eine Tieferlegung der Bahntrasse aus Kostengründen nicht umsetzbar ist und eine städtebaulich unbefriedigende Tunnellösung für Fuß- und Radfahrer abgelehnt wird, bleibt nur die Variante der Überbrückung der Bahntrasse in Form eines Brückenbauwerks. Beim Umbau der Stadtbahnhaltestelle mit einem neuen Brückenbauwerk werden die Vorgaben an die Barrierefreiheit beachtet und eine optimale Passierbarkeit für Fußgänger, aber auch für Fahrradfahrer in Form von Rampen und Aufzügen sichergestellt. Der Fuß- und Fahrradverkehr wird auf der südlichen Seite der Zufahrt zum Busbahnhof / Spindel über eine Rampe in Richtung Bahnüberführung / Marktplatz geführt. Eine Ampel im Bereich der Spindelzufahrt ist nicht vorgesehen.

Die Errichtung eines „Rollbandes“ o.ä. ist dabei nicht zweckmäßig, da dies an dieser exponierten Stelle störanfällig und wartungsintensiv wäre. Fahrradständer werden insbesondere im Bereich des Marktplatzes vorgesehen und in die nördliche Grünfläche integriert. Inwieweit Fahrradabstellanlagen auch im Bereich der sonstigen Verkehrsflächen

Anlage 1.c

vorgesehen werden, wird im Rahmen des Planvollzugs geregelt. Der Bebauungsplan sichert hierfür ausreichende Flächen.

Die in den Stellungnahmen vorgeschlagene Steuerung der Ampelschaltung sowie die Erhöhung der Taktfrequenzen der Stadtbahn liegen nicht im Aufgabenbereich der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im planerischen Ermessen der Stadt. Insofern muss hierzu auf den konkreten Planvollzug verwiesen werden.

Die Tieferlegung der Stadtbahntrasse im Bereich der Kreuzung Arnold-Janssen-Straße/ Bonner Straße ist im Rahmen des Verkehrsgutachtens für den Zentrumsbereich untersucht worden. Eine grobe Kostenschätzung hat Kosten in Höhe von rd. 20 Millionen Euro ergeben. Durch die Verlagerung der Verkehrsströme auf diese bahnfreie Kreuzung werden zusätzlich zur Troglage der Bahn an dieser Stelle an vier weiteren Knotenpunkten Umbaumaßnahmen erforderlich.

Die Stadtbahn auf der gesamten Länge zwischen Arnold-Janssen-Straße und Südstraße bzw. zwischen Mendener Straße und Uhlandstraße in Tieflage zu bringen, wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens nicht untersucht. Der Kostenrahmen würde hierfür auf Grund von groben Schätzungen rd. 80 Millionen Euro betragen und für die Tieflage zwischen Mendener Straße und Uhlandstraße noch weitaus höher ausfallen. Daher ist die Umsetzung dieser wünschenswerten Maßnahme zum jetzigen Zeitpunkt auf Grund der hohen Kosten ausgeschlossen.

Themenfeld Nutzungen

Es wurden vielfältige Nutzungswünsche / Einkaufsangebot wie z.B. Kino, Theater, Cafés, gehobene Gastronomie, Wochenmarkt, Außengastronomie, Biergarten, gute Fachgeschäfte sowie von Jugendlichen Disco, Mc Donalds, Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Jugendzentrum, H&M etc. geäußert.

Des Weiteren wurde auf eine Überdimensionierung des Einkaufszentrums hingewiesen, da die Versorgung über den Einzugsbereich von Sankt Augustin hinausgeht.

Neben einer Wohnnutzung im Zentrum wird insbesondere der Wunsch nach altersgerechtem Wohnen auf Grund der guten Versorgungssituation im Zentrum geäußert.

Es wurden Fragen zum Kulturforum, den Baukosten, dem Betreiber und nach der konkreten Nutzung des Forums gefragt.

Stellungnahmen der Verwaltung zum Themenfeld Nutzungen

Die gewünschten Nutzungen sind mit der Ausweisung 'Einkaufszentrum' im Bebauungsplan überwiegend umsetzbar. Die konkrete Umsetzung des Einkaufsangebotes obliegt jedoch der Vermarktung des Investors und ob sich für die einzelnen Nutzungen Anbieter, die sich im HUMA-Einkaufspark ansiedeln wollen, finden lassen. Eine Festlegung kann erst nach Schaffung des Baurechtes erfolgen. Der Betreiber des HUMA-Einkaufsparks hat sich gegen die Realisierung eines Kinos ausgesprochen. Da ein großes Kino in Siegburg und mehrere Kinos in Bonn bestehen, wird aus wirtschaftlicher Sicht die Tragfähigkeit eines weiteren großen Kinos in Sankt Augustin nicht gesehen. Die Planung einer Disco, zeitweilig innerhalb des Spindelbauwerks vorgesehen, wurde nicht weiterverfolgt, da es hier nachts zu erheblichen Beeinträchtigungen der Anwohner kommen könnte. Das Jugendzentrum soll an

Anlage 1.c

seinem derzeitigen Standort verbleiben. Spielflächen sind innerhalb des HUMA Einkaufsparks zum jetzigen Planungsstand nicht vorgesehen.

Eine Wohnnutzung (altengerechtes Wohnen) ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Dies entspricht nicht den Planungszielen des Bebauungsplanes, das Zentrum zu revitalisieren und den HUMA Einkaufspark zu erweitern. Im Rahmen des Masterplanes gibt es jedoch Flächen, die für eine Wohnnutzung und damit auch für altengerechtes Wohnen ausgewiesen und besser geeignet sind. Derzeit befindet sich der Bebauungsplan Nr. 107/5 'Zentrum Ost' für das ehem. Tacke-Gelände an der Bonner Straße in Aufstellung. Die Planung sieht die Festsetzung eines gemischten Quartiers, u.a. mit einem Pflegeheim und altengerechten Wohnungen, vor.

Der Anregung, das im Stadtforum II vorgestellte, vermeintlich „überdimensionierte“ Vorhaben zu verkleinern wurde gefolgt. Der Vorhabenträger hat nach erneuter Abwägung aller wirtschaftlichen und funktionalen Belange auf aktuelle Tendenzen und Trends des Einzelhandels sowie auf Bedenken einzelner Nachbarkommunen Sankt Augustins reagiert. Insofern wurde zwischenzeitlich das Vorhaben im Vergleich zum Planungsstand im Oktober 2010 verkleinert und die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 39.000 m² reduziert. Ferner hat sich der Vorhabenträger dazu entschieden, auf den Bau eines Bürgerforums, das nach erneuter Prüfung in seiner seinerzeitigen Form für nicht dauerhaft tragfähig eingestuft wurde, zu verzichten. Die somit vorgesehene Verkleinerung des Vorhabens wirkt sich zu Gunsten der geplanten Grünfläche aus. Der Anregung ist gefolgt.

Auf das zum Zeitpunkt der Durchführung des II. Stadtforums geplante Kulturforum wird vom Vorhabenträger auf Grund erneuter Tragfähigkeitsuntersuchungen verzichtet. Die innerhalb des Kulturforums vorgesehene Bühne soll als temporäre Bühne auf dem Marktplatz bei Veranstaltungen aufgebaut werden.

Themenfeld Grün- und Freiflächengestaltung

Neue Grünflächen und Kinderspielplätze sowie ein großer Stadtplatz werden von den Bürgern vorgeschlagen. Neben einer Heckenpflanzung entlang des Fahrradweges an der Bahnstrecke werden weitere Grünbereiche und Bäume – auch von den Jugendlichen sowie Aufenthaltsbereiche für Jugendliche – gewünscht.

Die Grünflächen und Wege sollen insbesondere behindertengerecht und barrierefrei ohne starke Steigungen für die Nutzung durch Kinderwagen und Rollstuhlfahrer geplant werden. Vorschläge wie ein Bouleplatz, Sitzgruppen und Kinderspielplätze wurden zur Masterplanung, aber auch zum Bebauungsplan vorgetragen. Es wird die Frage nach der Übernahme der Pflegekosten für die Grünflächen gestellt.

Stellungnahmen der Verwaltung zum Themenfeld Grün- und Freiflächen

Die Planung sieht den Erhalt des Stadtplatzes vor dem Rathaus und dessen Aufwertung vor. Dieser soll für verschiedene Nutzungen, wie z.B. Wochenmarkt, Großveranstaltungen (Musik- und Theateraufführungen mit temporärer Bühne) und Außergastronomiedienen.

Über die vorhandenen Spielgeräte auf dem Marktplatz werden keine weiteren Spielbereiche für Kinder geschaffen.

Anlage 1.c

Die Planung der Grünfläche vor dem HUMA-Einkaufspark sieht u.a. Bodenmodellierungen und umfangreiche Baumpflanzungen in den Grünbereichen vor. Die Wege zwischen den modellierten Grünflächen sind dabei barrierefrei und behindertengerecht geplant. Die Grünfläche schafft u. a. auch Aufenthaltsbereiche für Jugendliche.

Entlang der Bahnstrecke wird die vorhandene Baumreihe zur Abgrenzung des Radweges durch weitere Baumpflanzungen fortgeführt. Eine Hecke zur Bahnstrecke ist hier nicht vorgesehen. Die Planung sieht eine Begrünung zum westlich angrenzenden HUMA-Einkaufspark entlang des Weges vor.

Die Pflegekosten werden von dem Betreiber bzw. Eigentümer des HUMA-Einkaufsparks übernommen, da es sich um eine private Grünfläche handelt.

Themenfeld Gestaltung

Eine aufgelockerte Bebauung, unterschiedliche Gebäudehöhen sowie keine Flachdächer werden gewünscht.

Eine attraktive Fassadengestaltung, wie z.B. Naturstein- und Ziegelsteinfassaden, weitere Überdachungen im Bereich der Erdgeschosse für Außengastronomie werden vorgeschlagen. Die Gestaltung der Gebäude sollte nicht eintönig sein.

Stellungnahmen der Verwaltung zum Themenfeld Gestaltung

Um einen kompakten, massiven Bau zu verhindern, haben die Architekten ein Ensemble unterschiedlicher Gebäude mit differenziert gestalteten Fassaden entwickelt, die sowohl eine städtebauliche Vielfalt, als auch ein städtebauliches Gesamtensemble bilden. Eine eintönige Gestaltung wird dadurch verhindert. Die Fassaden werden in Form, Farbe und Materialität wechseln und ein vielfältiges Erscheinungsbild im Stadtraum erzeugen. Große geschossübergreifende Glasfassaden im Bereich der Eingänge stellen eine Verbindung zu den anschließenden Außenräumen (Marktplatz und nördliche Grünfläche) dar. Insofern wird der Anregung, eine interessante Außendarstellung des Gebäudes zu erzielen, gefolgt. Unterschiedliche Gebäudehöhen ergeben sich zwischen den einzelnen Bauteilen (z.B. Parkhaus West, zentraler Mallbereich, Parkhaus Ost), so dass keine eintönige Dachlandschaft entsteht. Es sind Flachdächer geplant, die jedoch durch eine Attika als Sichtschutz verdeckt werden.

Eine Überdachung ergibt sich für einen Teil der Außengastronomie auf dem Marktplatz durch einen auskragenden Balkon im 1. Obergeschoss des Einkaufszentrums.

Themenfeld Sonstiges

Die Nutzung durch Photovoltaikanlagen sollte auf Flachdachflächen vorgesehen werden. Weiterhin sollten energiesparende Heizformen vorgeschrieben werden.

Stellungnahmen der Verwaltung zum Themenfeld Sonstiges

Die Dächer haben überwiegend verschiedene Nutzungen, wie z.B. Dachbegrünung, Stellplätze einschl. Beleuchtung und Gehwegen, technische Aufbauten etc., so dass keine umfangreichen Flächen für Photovoltaikanlagen vorhanden sind. Der HUMA-Einkaufspark erhält jedoch ein modernes kombiniertes Kühl- und Heizsystem, welches dem neuesten Stand der Technik entspricht und eine energiesparende Versorgung des Einkaufszentrums

ermöglichen wird. Ferner sieht das Energiekonzept die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) vor.

3. Stadtforum III

Das Stadtforum III fand am 24.05.2011 zum Thema Masterplan Urbane Mitte statt. Inhalt der Veranstaltung war die Vorstellung des Masterplanes Urbane Mitte in Form einer Präsentation durch NRW.URBAN sowie die Präsentation des aktuellen Standes der Planungen zum HUMA Einkaufspark durch das Architekturbüro Chapman & Taylor. Gegenstand des Stadtforums III war ein Planungsstand der neben dem Einkaufszentrum mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von rd. 46.000 m² weitere komplementäre Nutzungen wie insbesondere ein Bürgerforum vorsah. Anschließend wurde in drei verschiedenen Diskussionsrunden über die vorgestellten Konzepte diskutiert und Fragen beantwortet. Die erste Diskussionsrunde hatte den HUMA Einkaufspark zum Inhalt, das zweite Forum hat sich mit dem Thema Masterplan 'Urbane Mitte' beschäftigt, während das dritte Forum 'Wege ins Zentrum' bauliche und verkehrsleitende Maßnahmen behandelt hat.

Die im Stadtforum III angesprochenen Themen, Sorgen und Ideen der Beteiligten waren laut NRW.URBAN (Moderation des Stadtforums) fast gänzlich identisch mit denen des Stadtforums II, so dass hierüber hinaus keine neuen bebauungsplanrelevanten Aspekte vorgebracht oder erörtert wurden. Insofern kann auf die Zusammenfassung und Dokumentation der angesprochenen Themen innerhalb des Stadtforums II verwiesen werden (siehe unter Punkt 2).

Zusätzlich zu den mündlichen Beiträgen der Bürger während des III. Stadtforums gingen zwei Schreiben und vier Formulare, davon drei anonyme Anregungen, bei der Stadt ein.

Zur Abwägung dieser Schreiben wird ebenfalls auf die Beantwortung unter Punkt 2 verwiesen, da sich diese Anregungen mit den Einwendungen aus dem II. Stadtforum decken. Zudem wurden zwei der eingebrachten Schreiben vom 02.06.2011, sowie 07.06.2011 aufgrund ihres Umfangs und der Ausführlichkeit zusätzlich im Teil 1 des Abwägungsberichtes unter den Ziffern 4. und 5. aufgenommen und sehr detailliert abgewogen. Hierauf wird ergänzend verwiesen.

4. Zusammenfassung Stadtforum II und III

Zusammenfassend beurteilt, werden durch den Bebauungsplan dem überwiegenden Teil der Einwendungen entsprochen bzw. durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Umsetzbarkeit (z.B. Nutzungswünsche) verliehen. Die konkrete Ausgestaltung des HUMA Einkaufsparks obliegt der Vermarktungsstrategie des Vorhabenträgers.

Weiterhin beziehen sich einige Vorschläge konkret auf den Masterplan, die hier daher nicht behandelt werden. Die bebauungsplanrelevanten Themen wurden durch diesen Bericht beantwortet. Den folgenden Einwendungen wird nicht gefolgt:

- Das Jugendzentrum wird nicht in den Bereich des HUMA-Einkaufsparks verlegt. Es soll an seinem ursprünglichen Standort verbleiben.
- Der Betreiber des HUMA-Einkaufsparks hat sich gegen die Realisierung eines Kinos ausgesprochen. Da ein großes Kino in Siegburg und mehrere Kinos in Bonn bestehen, wird aus wirtschaftlicher Sicht die Tragfähigkeit eines weiteren großen Kinos in Sankt Augustin nicht gesehen.

Anlage 1.c

- Die Planung einer Disco, zeitweilig innerhalb des Spindelbauwerks vorgesehen, wurde nicht weiterverfolgt, da es hier nachts zu erheblichen Beeinträchtigungen der Anwohner kommen könnte.
- Eine andere verkehrliche Lösung als das Spindelbauwerk konnte aufgrund der Vorgaben aus dem Verkehrsgutachten – der Aufteilung der Besucherverkehre des HUMA Einkaufsparks auf die Bonner Straße und die Rathausallee – nicht umgesetzt werden. Ein Anschluss an die neu geplante Ost-West-Spange ist auf Grund der bestehenden Bebauung nicht möglich.
- Die von allen Seiten gewünschte Umsetzung der Tieferlegung der Stadtbahn kann aus Kostengründen nicht realisiert werden. Durch die daraus entstehende Trennung durch die Bahn ergeben sich bestimmte planerische Zwangspunkte, wie z.B. die Überführung des Fuß- und Radverkehrs und das Spindelbauwerk als Zufahrt in das östliche Parkhaus an der Bonner Straße.
- Durch die Überarbeitung des Planungskonzepts und des damit entfallenden Bürger-/Kulturforums auf Grund der wirtschaftlichen Tragfähigkeit wird den Anregungen zum Forum und deren Gestaltung bzw. Nutzung nicht mehr gefolgt.
- Der Anregung weitere Spielflächen für Kinder auszuweisen, wird nicht gefolgt, da es bereits auf dem Marktplatz einen Spielplatz gibt. Planerisch schließt der Bebauungsplan jedoch die Ansiedlung von Spielflächen innerhalb des Einkaufszentrums bzw. der nördlichen Grünfläche nicht aus.

5. Stadtforum am 24.01.2013

Am 24.02.2013 fand eine informelle Abendveranstaltung statt, in der der Vorhabenträger die Bürgerinnen und Bürger Sankt Augustins über den modifizierten Planungsstand informierte. Gegenstand der Präsentation waren u.a. die Verkleinerung des Projektes sowie die angestrebte Reduzierung der Verkaufsflächenobergrenze auf 39.000 m². Überdies wurde die Gestaltung des nun angestrebten Einkaufszentrums vorgestellt. Die im Rahmen der Veranstaltung vorgebrachten Ideen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden soweit möglich in die weiteren Planungsschritte einbezogen. Eine schriftliche Dokumentation und Würdigung der vorgebrachten Aspekte erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans.