



Niederschrift

über die 18. Sitzung des Zentrumsausschusses
am 05.02.2013

Sitzungsort: Eschenzimmer, Raum 122, Markt 1, 53757 Sankt Augustin
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:00 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitzende/r

Büsse, Ernst-Joachim Dr. Vorsitzender

CDU-Fraktion

Puffe, René Ratsmitglied
Quadt, Wilfried Ratsmitglied
Sobkowski, Paul Ratsmitglied
Bonerath, Guido 2. stellv. Vorsitzender
Weber, Helmut Ratsmitglied vertretend

SPD-Fraktion

Frank, Rainer Dr. sachkundiger Bürger
Karp, Uwe Ratsmitglied
Knülle, Marc Ratsmitglied vertretend (bis einschl. TOP 4 – öff. Teil)
Landen, Helga sachkundige Bürgerin vertretend

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Günther, Christian Ratsmitglied
Metz, Martin Ratsmitglied vertretend

FDP-Fraktion

Doppler, Klaus sachkundiger Bürger vertretend

Fraktion AUFBRUCH!

Köhler, Wolfgang beratendes Mitglied

Es fehlten entschuldigt:

CDU-Fraktion

Feld-Wielpütz, Claudia Ratsmitglied

SPD-Fraktion

Schmitz-Porten, Gerhard 1. stellv. Vorsitzender
Hoffmann, Gabriele Ratsmitglied

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Nonnen, Alfred Ratsmitglied

FDP-Fraktion

Züll, Wolfgang E. Ratsmitglied

Außerdem anwesend:

Pageler, Lutz	sachkundiger Bürger
Herr Johannsen	JH Development GmbH
Herr Heinermann	JH Development GmbH
Herr Siegfried	Chapman Taylor
Herr Melder	Chapman Taylor
Frau Gebert	Lademann + Partner

Vertreter der Verwaltung:

Herr Gleß
Herr Trübenbach
Herr Müller-Wrede

Protokollführer:

Herr Henseler

Es wurden folgende Tagesordnungspunkte behandelt:

Top	DS-Nr.	Beratungsgegenstand
-----	--------	---------------------

Öffentlicher Teil:

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung
2. Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06.11.2012
3. Bericht über den Stand der Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 06.11.2012 gefassten Beschlüsse
4. 13/0016 Vorstellung der Neuplanung des Huma-Einkaufparks durch die Firma Hurler
5. 13/0033 Ausnahme von der Veränderungssperre zum Bebauungsplan 107-5 'Zentrum-Ost'
6. 13/0030 Bericht zum aktuellen Stand der Entwicklungsmaßnahme "Sankt Augustin Zentrum West"
7. Anträge der Fraktionen
8. Anfragen und Mitteilungen
 - 8.1. Anfragen
 - 8.2. Mitteilungen

Nicht öffentlicher Teil:

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung
2. Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der nicht öffentlichen Sitzung vom 06.11.2012
3. 13/0028 Vorhabenbezogener B-Plan 107 "Zentrum";
Auftragserhöhung Planungsleistungen (2. Nachtrag)
4. 13/0031 Bericht zum aktuellen Stand der Entwicklungsmaßnahme "Sankt Augustin Zentrum West"
5. Anträge der Fraktionen
6. Anfragen und Mitteilungen
 - 6.1. Anfragen
 - 6.2. Mitteilungen

Top	DS-Nr.	Beratungsgegenstand	Dienststelle
-----	--------	---------------------	--------------

Öffentlicher Teil:

1		Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung	
---	--	--	--

Der Ausschussvorsitzende begrüßte die Gäste, stellte die Beschlussfähigkeit, die rechtzeitige und formgerechte Einladung sowie die fehlenden Mitglieder fest und eröffnete die Sitzung.

Anträge zur Tagesordnung wurden nicht gestellt.

2		Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06.11.2012	
---	--	---	--

Es wurden keine Einwendungen erhoben.

3		Bericht über den Stand der Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 06.11.2012 gefassten Beschlüsse	
---	--	---	--

Der Ausschuss nahm den Bericht zur Kenntnis.

4	13/0016	Vorstellung der Neuplanung des Einkaufsparks durch die Firma Hurler	FD 6/10 FB 7 FD 6/30
---	---------	--	----------------------------

Einleitend führte Herr Gleß aus, dass die Pläne, die heute präsentiert werden sollen, im Wesentlichen den Plänen entsprechen, die auch beim Stadtforum vorgestellt wurden. Das Stadtforum sei erfolgreich verlaufen, und die Besucherzahl habe seine Erwartungen noch übertroffen. Nach guter Tradition habe man erst die Bürgerinnen und Bürger der Stadt informiert, bevor die weitere Diskussion in den politischen Gremien erfolgt. Im Nachhinein habe sich aufgrund von Anregungen im Stadtforum die eine oder andere Änderung ergeben, wie beispielsweise zur Gestaltung der Ostfassade, wozu ein Vorschlag erarbeitet worden sei, der anschließend noch vorgestellt werde. Auch aktuell würden Anregungen und Stellungnahmen aus der Bürgerschaft bei der Verwaltung eingehen, die zügig abgearbeitet und beantwortet werden sollen. Die beiden Partner, die Fa. Hurler und die Stadt Sankt Augustin, würden auch weiterhin sehr intensiv an dem Projekt arbeiten. Das formelle Offenlageverfahren zum vorhabenbezogenen B-Plan ste-

he an. Wenn hierzu die erforderlichen Vorarbeiten abgeschlossen seien, werde dem Ausschuss ein Werk präsentiert, zu dem der Beschluss zur Offenlage gefasst werden könne oder eben auch nicht. Zur Offenlage zähle auch die formale Beteiligung der Nachbarkommunen. Darüber hinaus erfolge im Vorfeld eine Beteiligung über den regionalen Arbeitskreis im Hinblick auf die Verträglichkeit des Vorhabens in der Region. Nach dem derzeitigen Stand der entsprechenden Gutachten gehe man davon aus, dass das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Nachbarkommunen haben werde, die in irgendeiner Weise nicht tragbar wären oder als schädlich bezeichnet werden könnten.

Herr Heinermann trug vor, dass zum Durchführungsvertrag Einigkeit erzielt worden und man somit deutlich weiter sei, als noch im Sommer vorigen Jahres, wofür er sich bei der Verwaltung ausdrücklich bedankte. Er sei optimistisch, dass in Sankt Augustin ein herausragendes Einkaufszentrum errichtet werde. Er freue sich darüber und sei guter Dinge, dass die bisherige gute Zusammenarbeit mit der Stadt auch zukünftig fortgeführt werde.

Anschließend stellte Herr Siegfried anhand einer Power-Point-Präsentation die modifizierten Pläne zum Einkaufszentrum vor. Mit dem 1. Bauabschnitt soll noch in diesem Jahr begonnen werden. Der 2. Bauabschnitt beginne dann mit dem Abriss des Bestandsgebäudes, voraussichtlich im Frühjahr 2015. Mit der Gesamtfertigstellung könne voraussichtlich im Frühjahr 2017 gerechnet werden.

Herr Puffe bedankte sich für die Präsentation. Unter Bezugnahme auf das Stadtforum sei festzustellen, dass das Vorhaben nach wie vor angenommen werde und auf einem guten Weg sei. In der Fraktion sei auch das Thema der Belebung der Marktplatte diskutiert worden, und es stelle sich die Frage, ob es hierzu Überlegungen zu einem „Belebungskonzept“ gebe. Es stelle sich weiterhin die Frage, ob sich die Situation der Radverkehre über die Brücke der Haltestelle zukünftig verbessere. Die modifizierte Ostfassade finde Zustimmung und sei deutlich aufgelockerter und besser als die alte Planung, was auch im Kontext mit dem Projekte auf dem Tacke-Gelände gesehen werden müsse. Kontrovers sei der Wegfall der direkten fußläufigen Anbindung an den Einkaufspark über die Rampe diskutiert worden, was auch im Stadtforum angesprochen worden sei. Hier sollten ggf. Überlegungen zu zusätzlichen Zugangsmöglichkeiten angestellt werden.

Herr Dr. Frank brachte seine Freude darüber zum Ausdruck, dass es mit dem Vorhaben konkret weitergehe. Was heute und an anderer Stelle konzeptionell vorgetragen wurde, höre sich überzeugend an und stelle sich positiv dar. Mit der Vielzahl kleinerer Läden werde die Attraktivität des Einkaufszentrums erhöht. Sicher gebe es auch den ein oder anderen Wermutstropfen. So sei es sehr schade, dass das ursprünglich geplante Bürgerforum dem Rotstift zum Opfer gefallen sei. Auch das die Haltestelle architektonisch deutlich zurückgefahren werden müsse, sei sehr schade. Dazu zähle auch, dass die Marktplatte jetzt praktisch unverändert bleibe. Die Neugestaltung der Ostfassade finde er deutlich ansprechender. Sicher sei es selbstverständlich, anzunehmen, dass auf den 1. Bauabschnitt in 2015 auch der 2. Bauabschnitt erfolge. Allerdings wisse man nie, was passieren könne. Wenn das Vorhaben nicht vollständig umgesetzt werde, sei es eben nicht das, was man sich vorstelle. Genauso wichtig sei, dass parallel zum 1. Bauabschnitt die Fertigstellung der Stadtbahnhaltestelle und der Ost-West-Spange erfolge. Beide Vorhaben müssten aus seiner Sicht mit der Eröffnung des 1. Bauabschnitts fertig gestellt sein. Er wolle nicht verhehlen, dass die vorgetragenen Ansätze zur Belebung der Marktplatte beitragen können. Hierzu bedürfe es jedoch sicherlich noch weiterer konzeptioneller Überlegungen. Das gleiche gelte für die Gestaltung der Grünfläche zwischen

Einkaufsmarkt und Südarkaden. Hierzu seien Überlegungen auch zu den Wegebeziehungen sicher noch nicht am Ende.

Was die Realisierung des 2. Bauabschnitts betreffe, verwies Herr Gleß auf den bereits eingangs erwähnten Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor, der im Übrigen dem Ausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt werde. Dieser Vertrag enthalte Regelungen zu Rechten und Pflichten, wozu auch die Verpflichtung des Investors zur Fertigstellung des gesamten Vorhabens, einschließlich des 2. Bauabschnitts gehöre. Ebenso sei die Ost-West-Spange Gegenstand des Vertrages, die mit der Fertigstellung des Gebäudes des Huma-Einkaufsparks fertig gestellt sein müsse, als unbedingter Bestandteil des Gesamtvorhabens. Bevor die Ost-West-Spange nicht realisiert sei, könne die Bauaufsicht das Gebäude insgesamt nicht zur Nutzung freigeben. Gleiches gelte für die Umgestaltung des Haltepunktes Markt. Hierzu sei die Stadtbahngesellschaft sozusagen als Partner mit im Boot. Noch heute habe es hierzu Gespräche mit den Verantwortlichen gegeben. Der Marktplatz sei die räumliche und funktionale Mitte der Stadt Sankt Augustin. Dies stehe bei allen Überplanungen zum Zentrum weit vorne auf der Agenda. Der Haupteingang zum Einkaufszentrum müsse daher zum Marktplatz hin ausgerichtet sein, ohne dabei den gegenüber liegenden Eingang aus Richtung Südarkaden zu vernachlässigen. Das Thema des direkten Zugangs in den Einkaufspark über die Brücke sei durchaus diskutiert worden. Man habe sich aber dann dafür entschieden, die Publikumsströme auf den Marktplatz zu leiten, um diesen auch als räumlich funktionale Mitte zu stärken. Für bestimmte neuralgische Punkte im Bereich des Einkaufspark seien sogenannte „Lupenräume“ in der Planung. Damit würden Bereiche definiert, in denen man gestalterisch und planerisch mehr in die Tiefe gehen werde. So gebe es Lupenräume für den Bereich der Grünfläche, der Dachlandschaft, den Zwischenräumen zwischen Parkhaus und Hauptgebäude sowie des Marktplatzes. Von einer Umgestaltung des Marktplatzes werde der Investor genauso profitieren wie die Stadt. Wichtig sei in dem Zusammenhang auch die barrierefreie Erreichbarkeit des Marktplatzes. Es gehe darum, einen baulichen Rahmen zu schaffen, der auch seinen Niederschlag im Durchführungsvertrag findet. Nach Schaffung des baulichen Rahmens werde man sich eingehender mit der Frage der Belebung des Marktplatzes befassen. Neben den bereits etablierten Veranstaltungen, wie etwa die Sankt Augustin Wirtschaftsbühne, sehe er hervorragende Voraussetzungen, weitere Veranstaltungen oder gar Veranstaltungsreihen, wie etwa Musikkonzerte, auf dem Marktplatz zu etablieren. Dazu trage auch die unmittelbare Nähe der Stadtbahnhaltestelle der Linie 66 bei, die immerhin die Kreisstadt Siegburg mit der Bundesstadt Bonn verbinde. Vorstellbar sei ein kulturelles Angebot, das in die Region ausstrahle.

Herr Heinermann trug vor, dass der 1. Bauabschnitt nicht ohne den 2. funktionieren könne. Zur Ost-West-Spange werde man darauf hin arbeiten, dass diese spätestens mit der Eröffnung des Huma-Einkaufspark fertig gestellt sei.

Zum Radweg über die Brücke der Haltestelle teilte Herr Siegfried mit, dass die vorhandenen Brückenbauwerke abgerissen und durch neue ersetzt werden, die den geltenden Vorschriften entsprechen. Die Einhaltung der Vorschriften sei schon alleine aufgrund der beantragten Fördermittel erforderlich, die entsprechendes voraussetzen. Die Breite werde danach auskömmlich sein.

Herr Metz stellte fest, dass das neue Konzept besser und es gut sei, dass es in diese Richtung gehe. Seine Fraktion habe sich zu vielen Punkten der Planung bereits früher

schon mehrfach geäußert. Die Kritikpunkte seien bekannt, vor allem im städtebaulichen Bereich, zu den Parkhäusern an der Rathausallee, der Anbindung der Südarkaden usw. Er wolle dies heute nicht nochmals alles wiederholen. Es sei auch schade, dass man nicht bereit sei, sich zu einigen kritischen Punkten bei der Neuplanung neue Gedanken zu machen. Konkret stellten sich heute weitere Fragen, etwa zur Überquerung der Haltestelle und ob hier neben den Aufzugsanlagen auch Treppenanlagen vorgesehen seien, was von Herrn Siegfried bestätigt wurde. Weiterhin sei es wünschenswert, das Projekt aus weiteren Perspektiven darzustellen, was nach Aussage von Herrn Siegfried grundsätzlich möglich sei, aber mit dem Auftraggeber, der Fa. Hurler, abgestimmt werden müsste. Weiter stelle sich die Frage, ob sich zur Planung der Ost-West-Spange Veränderungen ergeben haben oder der Rad-/Fußweg auch weiterhin einseitig geführt werden soll. Zu den Parkebenen stelle sich die Frage, ob pro Geschoss des Einkaufszentrums zwei Parkebenen vorgesehen seien. Hierzu teilte Herr Siegfried mit, dass dies ursprünglich geplant war. Anhand eines Planes stellte er die hiervon abweichenden aktuellen Überlegungen dar. Zu den Kosten der Ost-West-Spange geht Herr Metz davon aus, dass es auch weiterhin eine Kostenaufteilung zwischen Stadt und Investor gebe. Er bat die Verwaltung, den städtebaulichen Vertrag, der nach heutiger Aussage unterschriftsreif sei, den Fraktionen möglichst frühzeitig zuzuleiten.

Herr Köhler führte aus, dass er die positive Einschätzung von Herrn Gleß zum Marktplatz als räumlich funktionale Mitte momentan nicht teilen könne. Er hoffe allerdings, dass die neue Konzeption zur Belebung beitragen werde. Seine Fraktion finde die Neukonzeption insgesamt für gut und wünsche für die erfolgreiche Umsetzung viel Glück. Hier sei man sehr zuversichtlich. Wie andere auch, bedauere man den Wegfall des Bürgerforums sowie darüber hinaus den Wegfall des Bereiches für Medizin, Wellness usw. Ein Problem wolle er ansprechen, dass auch bereits im Stadtforum angesprochen worden sei, nämlich die Verkehrsführung über den Marktplatz, von der Haltestelle bis zur Mewasseret-Zion-Brücke. Hier gebe es möglicherweise Konfliktflächen zwischen Radverkehr und gastronomischen Betrieben, insbesondere mit Außengastronomie. Darauf müsse frühzeitig ein Augenmerk gerichtet werden, um auftretende Probleme so gering wie möglich zu halten. Zur Brücke an der Haltestelle bat er um Mitteilung, ob die neue Konzeption eine Breite vorsehe, die eine Trennung zwischen Rad- und Fußverkehr erlaube oder es sich um eine Mischfläche handelt. Herr Siegfried teilte hierzu mit, dass eine Mischfläche vorgesehen sei.

Herr Günther trug vor, dass in der alten Planung die Baufront zum Marktplatz hin relativ weit zurückgezogen war, um einen besseren Zugang von der Mewasseret-Zion-Brücke auf den Marktplatz zu erreichen. Die neue Planung sehe die Baufront jetzt wieder so ähnlich wie heute bereits vorhanden vor. Er wolle anregen, die Baufront wieder zurückziehen, da ansonsten die Brücke zu sehr abgekapselt werde.

Herr Gleß führte hierzu aus, dass er es positiv empfinde, dass im Grunde die derzeitige Flucht des Gebäudes wieder aufgenommen worden sei. Dies führe aus seiner Sicht dazu, dass der Marktplatz seine Maßstäblichkeit nicht verlieren werde. Die derzeitige Konfiguration mit den umliegenden Baukörpern halte er für optimal. Er glaube, dass der Marktplatz bei einem Zurückweichen der Bauflucht an Behaglichkeit, Gemütlichkeit und Überschaubarkeit verlieren würde. Er räumte ein, dass man durchaus anderer Ansicht sein könne.

Herr Puffe wies darauf hin, dass das Einkaufszentrum sehr nahe an der Hochschule ge-

legen sei, wo durch den Bau des Studentenwohnheimes weiteres junges Publikum auftreten werde. Dazu sei es gut, wenn zur Belebung der Marktplatte gastronomische Betriebe auch außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes zur Verfügung ständen. Eben sei angesprochen worden, dass solche Betriebe hochwertiger sein sollten und eben nicht auf die üblichen Fast-Food-Ketten zurückgegriffen werde. Er denke hier auch an die klassischen Kneipen.

Herr Johannsen erläuterte die Überlegungen zur Gastronomie als eines der wichtigsten Bestandteile des Konzeptes. Ziel sei eine gastronomische Vielfalt, in der sich alle wieder finden.

Herr Knülle regte an, die Wegebeziehungen im Grünbereich nochmals zu überdenken und führte hierzu die Verbindung zwischen der Hochschulkreuzung und dem Einkaufszentrum an. Hier bestünde ansonsten die Gefahr, dass neue Wege durch Fußabstimmung geschaffen werden. Weiter nahm er Bezug auf die Ausführungen von Herrn Gleß zur Marktplatte. In diesem Zusammenhang sei auch gesagt worden, dass der Marktplatz das „Wohnzimmer“ der Stadt sei. Diesen Vergleich könne er nicht teilen, wenn er den Bereich unterhalb der Marktplatte betrachte. Daher sei ihm wichtig zu prüfen, wie auch dieser Bereich entsprechend baulich aufgewertet werden könne. Zum Thema weiterer Veranstaltungen erinnere er sich daran, dass anlässlich einer Fußball-WM Public-Viewing-Veranstaltungen aus statischen Gründen abgesagt worden seien. Somit müsse auch hierauf ein Augenmerk gerichtet werden. Die Verwaltung habe im Stadtforum deutlich gemacht, dass man sich mit dem Vorgehen auf der rechtssicheren Seite sehe. Er frage sich, was die Verwaltung nach Vorliegen der neuen Pläne bisher unternommen habe, um mit dem Bürgermeister einer Nachbarkommune in Kontakt zu treten.

Herr Gleß teilte hierzu mit, dass es grundsätzlich keine Rechtssicherheit gebe, wenn es darum gehe, Baugenehmigungen zu erteilen oder Bebauungspläne aufzustellen. Er wolle zu diesem Thema im nicht öffentlichen Teil weitere Ausführungen machen. Es würden keine Maßnahmen zur Ausführung kommen, die in irgendeiner Weise statistische Veränderungen für den Marktplatz zur Folge hätten. Dies gelte es zu vermeiden, da der Marktplatz erst Mitte der 90´er Jahre mit einem enormen technischen und finanziellen Aufwand erneuert worden sei. Dies könne nicht anstehen, da ansonsten die Sache kostenmäßig zu einem Fass ohne Boden werde. Er könne heute nicht sagen, aus welchen Gründen die damalige Public-Viewing-Veranstaltung zur Fußball WM nicht habe stattfinden können. Was er sagen könne, sei, dass alle 2 Jahre eine Wirtschaftsbühne stattfindet, jährlich eine Weiberfastnachts-Veranstaltung, der Jahrmarkt Anno Dazumal usw. Dies stimme ihn zuversichtlich, dass auch das Thema Public-Viewing für den Marktplatz relevant ist. Er habe heute aufzeigen wollen, welche Möglichkeiten grundsätzlich bestehen und dass der bauliche Rahmen dafür geschaffen sei. Die bisher stattfindenden Veranstaltungen seien aus seiner Sicht für den Marktplatz, als räumlich funktionaler Mittelpunkt der Stadt, zu wenig. Zur angesprochen Gestaltung der Tiefgarage teilte Herr Gleß mit, dass man jetzt damit anfangen, den baulichen Rahmen zu schaffen. In diesem Zusammenhang müssten auch Aussagen getroffen werden, wie die Tiefgarage entsprechend gestaltet werden könne, wie von Herrn Knülle richtigerweise angesprochen wurde. Die Gelegenheit dazu biete sich jetzt im Zusammenhang mit diesem Projekt.

5	13/0033	Ausnahme von der Veränderungssperre zum Bebauungsplan 107-5 'Zentrum-Ost'	FD 6/10
----------	----------------	--	----------------

Herr Metz trug vor, dass es sicher nicht selbstverständlich sei, wie hier verfahren werden soll, bevor die Offenlage abgeschlossen ist. Diese laufe noch bis zum 22.02.2013, und in dieser Zeit könnten noch Anregungen und Bedenken durch Bürger oder Behörden erfolgen. Mit der vorgesehenen Verfahrensweise könnte der Eindruck erweckt werden, was im Rahmen der Offenlage noch eingehe, interessiere uns nicht. Dies finde er nicht sehr glücklich. Er könne sich auch schlecht vorstellen, wie dann mit Veränderungen umgegangen werde, die sich zum B-Plan noch ergeben könnten. Im Erläuterungsbericht sei die Rede von der Errichtung eines Lebensmittel-Discounters und eines Fitness-Centers. Wie bekannt, stehe jedoch auch eine Bank und ein Seniorenzentrum zur Debatte, und er frage sich, ob dieser Punkt noch in Bearbeitung sei. Hinsichtlich der erforderlichen Zustimmung des Landesbetrieb Straßen sei die Frage gestellt worden, ob das Verkehrsgutachten zum Tacke-Vorhaben mit der Verkehrsprüfung zum Zentrum insgesamt, einschließlich des Huma-Vorhabens in Einklang gebracht worden und absehbar sei, dass der Landesbetrieb diese in Einklang gebrachten Gutachten absegnen werde.

Herr Müller-Wrede legte dar, dass die Ausnahme von der Veränderungssperre nur dann erteilt werden könne, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Dazu gehöre eben auch, dass der Landesbetrieb Straßen seine Zustimmung zur Straßenbauplanung erteile.

Herr Gleß teilte mit, dass der Landesbetrieb Straßen sich schwer tue mit der Zustimmung. Es liege immer noch keine Stellungnahme vor, obwohl sich die Stadt seit Wochen darum bemühe. Nach Rücksprache mit den Verantwortlichen sei zugesagt worden, dass die Stellungnahme zeitnah vorgelegt werde. Der Landesbetrieb knüpfe daran an, dass er eine Gesamtbetrachtung der Verkehre zum Zentrum haben wolle und das Tacke-Vorhaben in Verbindung bringen will mit allen anderen potentiellen Vorhaben im Bereich des Zentrums. Genau das sei das Problem, dass eine Gesamtschau der Verkehre erstellt werden soll, wo die Stadt zum heutigen Zeitpunkt noch gar nicht wisse, ob das, was grundsätzlich im Zentrum geplant sei, überhaupt eintreten werde und wenn ja, mit welchen Auswirkungen bei nicht auszuschließenden Veränderungen. Deshalb habe die Verwaltung auf die Gesamtschau der alten Verkehrsanalyse hingewiesen, mit den Aussagen, dass die zu erwartenden Verkehre, die durch den Huma-Einkaufspark, den Baufeldern MK 1, 2 und 5, dem Tacke-Vorhaben usw. ausgelöst würden, zu bewältigen sind, wobei auch die Bauwerke wie Ost-West-Spange und Spindel berücksichtigt wurden. Diese Voreinschätzung zu den Verkehren auf Grundlage des Masterplans Urbane Mitte sei dem Landesbetrieb heute zugeleitet worden. Er könne jetzt nicht einschätzen, wie der Landesbetrieb damit umgehen werde. Nach seiner Auffassung sollte die Voreinschätzung mit der Betrachtung des gesamten Zentrums, einschließlich Tacke, ausreichend sein.

Herr Metz bat um Auskunft, für welche Bauvorhaben, zu denen die Baugenehmigung anstehe, konkrete Bauanträge vorliegen, ob noch Planänderungen im Vergleich zu dem, was in der Offenlage sei, beabsichtigt seien und wie mit den Eingaben verfahren werde, die im Rahmen der Offenlage eingehen.

Herr Müller Wrede teilte mit, dass aktuell keine Eingaben vorliegen, die zu einer Planän-

derung führen.

Herr Gleß führte aus, dass die Planreife nach § 33 BauGB grundsätzlich dann erreicht sei, wenn die Offenlage abgeschlossen ist und keine Anregungen vorliegen würden, die eine Änderung des B-Plan-Entwurfes und damit eine erneute Offenlage erforderlich machen. Die Verwaltung habe sich entsprechend mit den Anregungen intern auseinander zu setzen und die Planreife sei erreicht, ohne das es hierzu eines erneuten Beschlusses der Politik bedürfe. Ein Beschluss zur Erteilung der Ausnahme von der Veränderungssperre würde also bedeuten, dass eine weitere Beschlussfassung durch den Ausschuss und den Rat der Stadt als Regulativ entfallen würde. Die Verwaltung werde feststellen, wenn dies so eintrete, dass keine Anregungen erfolgt sind, die in irgendeiner Weise die Grundzüge der Planung berühren und eine erneute Auslegung erforderlich machen.

Herr Trübenbach erläuterte, dass drei Bauanträge vorliegen, zum PflEGewohnheim, dem Discounter mit Fitness-Center und der Bank. Es gab einen neuen Betreiber für das PflEGewohnheim, mit einer neuen Planung. Die neuen Anträge dazu lägen noch nicht vor. Die Unterlagen für den Discounter mit Fitness-Center seien komplett, so dass die Baugenehmigung nach Vorliegen der weiteren Voraussetzungen erteilt werden könnte.

Herr Gleß legte dar, dass sein Eindruck sei, dass das Vorhaben Spitz auf Knopf stehe. Der Investor habe grundsätzlich gesagt, dass er bis zum 1.3.2013 mit den Bauarbeiten beginnen müsse und andernfalls der Rücktritt von dem Projekt drohe. Er könne nicht einschätzen, wie ernst es dem Investor mit dieser Aussage sei. Die Verwaltung bemühe sich mit allen Kräften, dass dieser Fall nicht eintreten möge. Auf der anderen Seite stehe die Stellungnahme des Landesbetrieb Straßen NRW noch aus, der sich derart sperrig anstelle, was er nicht nachvollziehen könne. Probleme mit dem Landesbetrieb träten jedoch nicht nur zu diesem Projekt auf, sondern seien auch an anderer Stelle zu anderen Beteiligungsprojekten festzustellen. Im Kontext mit dem Landesbetrieb fühle er sich sehr unwohl. Die Stellungnahme stehe aus für ihn nicht nachvollziehbaren Gründen weiterhin aus, und das bei einem für die Stadt so bedeutsamen Projekt.

Herr Metz erklärte zum Abstimmungsverhalten seiner Fraktion, dass diese sich heute der Stimme enthalten werde. Wenn es bis zum Ende der Auslage am 22.02.2013 noch Anregungen geben sollte, erwarte er von der Verwaltung eine Stellungnahme, wie sie damit umzugehen gedenke und ob evtl. Planänderungen erforderlich werden. Die Angelegenheit würde er dann gerne noch vor der Ratssitzung mit seiner Fraktion rückkopeln.

Hiernach fasste der Ausschuss folgenden Beschluss:

Der Zentrumsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin eine Ausnahme von der Veränderungssperre für das am 14.01.2013 beantragte Bauvorhaben Bonner Straße 137 - Errichtung eines Lebensmittel-Discounters und eines Fitness-Centers - unter folgenden Bedingungen zu beschließen:

- Abschluss der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und Erreichen der materiellen Planreife (Voraussetzungen nach § 33 BauGB),
- Zustimmung des Landesbetriebs Straßen zum Umbau der Bonner Straße/ B 56 im Bereich des Bauvorhabens und

- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Sankt Augustin sowie
- Vorlage vollständiger Bauantragsunterlagen.

einstimmig (bei 2 Enthaltungen)

6	13/0030	Bericht zum aktuellen Stand der Entwicklungsmaßnahme "Sankt Augustin Zentrum West"	Dez. IV
----------	----------------	---	----------------

Der Zentrumsausschuss nahm den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

7		Anträge der Fraktionen	
----------	--	-------------------------------	--

Es lagen keine Anträge vor.

8		Anfragen und Mitteilungen	
----------	--	----------------------------------	--

8.1		Anfragen	
------------	--	-----------------	--

Es lagen keine Anfragen vor.

8.2		Mitteilungen	
------------	--	---------------------	--

Es erfolgten keine Mitteilungen.

Nicht öffentlicher Teil:

1		Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung	
----------	--	--	--

Der Ausschussvorsitzende stellte die Beschlussfähigkeit, die rechtzeitige und formgerechte Einladung fest und eröffnete die nicht öffentliche Sitzung.

Anträge zur Tagesordnung wurden nicht gestellt.

2		Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der nicht öffentlichen Sitzung vom 06.11.2012	
----------	--	---	--

Es wurden keine Einwendungen erhoben.

3	13/0028	Vorhabenbezogener B-Plan 107 "Zentrum"; Auftragserhöhung Planungsleistungen (2. Nachtrag)	FD 6/10
----------	----------------	--	----------------

Herr Puffe trug vor, dass nach § 1 der Kostenübernahmevereinbarung geregelt werde, dass der Grundstückseigentümer die hier im Einzelnen angeführten Kosten übernimmt. Grundlage sei das Angebot von BKR, jedoch ohne die Position 2.5 „besondere Leistungen für zusätzlichen Koordinationsaufwand Bebauungsplan“. Da das Angebot von BKR diese Kosten explizit nicht enthalte, stelle sich die Frage, ob Hurler auch diese Kosten trage.

Herr Gleß stellte hierzu klar, dass die Koordination von Hurler selbst übernommen werde und alle Kosten, die dem Vorhaben geschuldet sind, vom Vorhabenträger übernommen werden. Nur die Kosten, zu denen unter Beweis gestellt werde, dass sie durch hoheitliche Tätigkeit der Stadt entstehen, seien von der Stadt auch zu tragen.

Hiernach fasste der Ausschuss folgenden Beschluss:

Der Zentrumsausschuss beschließt, den bestehenden Auftrag an das Planungsbüro BKR Aachen vom 21.12.2009 über die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 „Zentrum“ um die Planungsleistungen zur Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4 a BauGB gemäß Angebot vom 21.12.2012 in Höhe von 28.000,00 € zuzügl. 5.320,00 € MwSt. zu einem Gesamtpreis 33.320,00 € zu erweitern.

einstimmig

4	13/0031	Bericht zum aktuellen Stand der Entwicklungsmaßnahme "Sankt Augustin Zentrum West"	Dez. IV
----------	----------------	---	----------------

Der Zentrumsausschuss nahm den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

5		Anträge der Fraktionen	
----------	--	-------------------------------	--

Es lagen keine Anträge vor.

6		Anfragen und Mitteilungen	
----------	--	----------------------------------	--

6.1		Anfragen	
------------	--	-----------------	--

Es lagen keine Anfragen vor.

6.2		Mitteilungen	
------------	--	---------------------	--

Herr Gleß trug vor, dass er im Rahmen der Beteiligung der Nachbarkommunen im vergangenen Jahr offizielle Besuche in Siegburg (zweimal), Bonn, Troisdorf und Königswinter angetreten habe, um auf Grundlage der damaligen Planung für das Projekt zu werben. Damit sei nach seiner Auffassung mehr getan worden, als normalerweise im Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan üblich. Gleichwohl könne er den Bürgermeistern nicht hinter die Stirn schauen. Möglicherweise würden auch politische Dinge eine Rolle spielen im Hinblick auf eine möglicherweise Beschreitung des Klageweges. Zum modifizierten Vorhaben seien derzeit 39.000 qm Verkaufsfläche projektiert, während die alte Planung 46.000 qm vorgesehen hatte. Der Bestand weise eine Verkaufsfläche von 30.500 qm aus. Entscheidend für die Nachbarkommunen sei der Bereich der Textilien, wozu derzeit 17.200 qm geplant seien, während das alte Konzept noch gut 19.000 qm vorsah. Zur Frage der Verträglichkeit des Projektes für die Region gebe es zwei Gutachten, die im Auftrag des Investors erstellt worden sind. Mit dem Gutachten von Lademann + Partner werde man ins offizielle Verfahren gehen. Er selbst habe beim Investor die Erstellung eines weiteren, zweiten Gutachtens angeregt. Beide Gutachten gehen davon aus, dass die Verträglichkeit gewährleistet sei. Die Stadt wiederum lasse durch die Fa. BBE, Herrn Schmidt-Illguth, eine Plausibilitätsprüfung der Gutachten durchführen. Das Ergebnis der Prüfung durch die Fa. BBE werde in der Woche nach Karneval erwartet. Dieses Verfahren sei gewählt worden, um den Grad der juristischen Anfälligkeit des Bebauungsplanes nach Möglichkeit auf Null zu reduzieren. Man könne nur das Maximum dessen tun, um im Rahmen unserer Möglichkeiten weitestgehende Rechtssicherheit herbeizuführen. Darüber hinaus werde der gesamte Komplex (vorhabenbezogener B-Plan, Durchführungsvertrag usw.) abschließend juristisch geprüft durch Juristen des Investors und der Stadt. Auch den Nachbarkommunen dürfte nicht verborgen geblieben sein, mit welcher Akribie die Stadt Sankt Augustin das Verfahren betreibe, und im vergangenen Jahr schien es zuletzt so, als würden die Nachbarkommunen

einlenken. Ob allerdings die Stadt Siegburg von ihrer Klageandrohung Gebrauch machen werde, könne er nicht einschätzen und beurteilen. Er könne nur wiedergeben, was der Bürgermeister der Stadt Siegburg beim letzten der Gespräche gesagt habe, dass es in Siegburg zur Klage führen werde, wenn es über 12.000 qm Verkaufsfläche für Textilien hinaus gehen sollte. Er, Herr Gleß, habe jedoch Verständnis dafür, wenn der Investor vertrete, er könne das Einkaufszentrum zu diesen Bedingungen nicht entwickeln. Wir in Sankt Augustin müssen daran denken, für unser Zentrum Urbanität zu entfalten und nicht für das Zentrum in Siegburg. Dies sei unser Auftrag. Die Nachbarkommunen würden erneut im Rahmen des regionalen Arbeitskreises beteiligt und unterrichtet und dies frühzeitig, offen und transparent.

Der Ausschussvorsitzende stellte abschließend fest, dass es neben der Minimierung der Risiken einer Klage auch wichtig sei, nicht Gefahr zu laufen, dass es zu einer einstweiligen Verfügung komme.

Sankt Augustin, den 25.02.2013

Helmut Henseler
Protokollführer

Dr. Ernst-Joachim Büsse
Ausschussvorsitzender

Gesehen:

Klaus Schumacher
Bürgermeister