

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

## Sitzungsvorlage

Datum: 08.08.2013

Drucksache Nr.: **13/0221**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	24.09.2013	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Handlungskonzept zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen, die in der Rahmenplanung für Sankt Augustin Niederpleis entwickelt wurden**

### Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Bewertung und zeitliche Einordnung des Maßnahmenkataloges aus der Rahmenplanung Niederpleis zustimmend zur Kenntnis.

### Sachverhalt / Begründung:

In der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 19.03.2013 wurde die Rahmenplanung Niederpleis vorgestellt. Aus der Analyse der Potentiale und der Zwangspunkte wurden Planungsziele abgeleitet, die durch die Umsetzung konkreter Maßnahmen erlangt werden können.

Zur Umsetzung der aus den Planungszielen der Rahmenplanung abgeleiteten Maßnahmen soll eine Einstufung nach Dringlichkeit und Umsetzbarkeit erfolgen.

Die folgende Liste beschreibt die geplanten Maßnahmen in der Reihenfolge, in der sie bearbeitet werden sollen. Die Matrix stellt die wichtigsten Informationen in einer Übersicht dar.

### Maßnahme 1: Schaffung einer neuen Ortsmitte

Niederpleis hat 2009 den letzten Lebensmittelmarkt im Ortszentrum verloren. Mit der Orientierung der Einwohner hin zu anderen Einkaufsmöglichkeiten außerhalb der Mitte bestand die Gefahr des trading-down-Effekts, durch mangelnde Kundenfrequenz entstehen Käufereinbußen, teilweise sogar Geschäftsaufgaben. Es folgen Leerstände und immer geringere Identifizierung der Einwohner mit ihrem Ortsteil.

Ein wichtiger Schritt, dieser negativen Entwicklung entgegenzuwirken, wurde mit dem Be-

bauungsplan 625/1 unternommen. Entlang der Achse Schulstraße / Hauptstraße sind die Voraussetzungen zur Neuansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel sowie Gesundheitseinrichtungen geschaffen worden. Es wird erwartet, dass durch das Angebot Kunden im Ortszentrum gebunden werden, der bestehende Einzelhandel revitalisiert und arrondierende Angebote entstehen werden.

Die Maßnahme „Schaffung einer neuen Ortsmitte“ beinhaltet neben der Ansiedlung von Einzelhandel auch die Einbeziehung des Jakob-Fußholler-Platzes in eine gestaltete Ortsmitte. Überlegungen hierzu sollen erfolgen, sobald der Einzelhandel etabliert ist.

### **Maßnahme 2: Nutzungsvarianten für die Grundschule Freie Buschstraße**

Um einen lebendigen Ortsmittelpunkt zu gestalten, sind Angebote über die reine Versorgung der Bewohner hinaus nötig. Ein wichtiger Bestandteil einer lebendigen Ortsgemeinschaft sind soziale Institutionen sowie Freizeit- und Weiterbildungseinrichtungen.

Mit Ratsbeschluss vom 23.05.2013 wurde die sukzessive Auflösung der Gemeinschaftsgrundschule Freie Buschstraße beschlossen. Das Gebäude steht ab Sommer 2016 einer Nachnutzung zur Verfügung. In der genannten Rats-Vorlage heißt es: „Durch eine Auflösung des Schulstandortes könnte der Altbau insoweit wieder hergerichtet werden, dass die derzeitigen Aktivitäten aus der Paul-Gerhardt-Straße nach hier verlagert werden könnten (...). Zudem bestünde die Möglichkeit, die verbleibende Grundstücksrestfläche nach Abbruch des 'Neubaus' einer Vermarktung zuzuführen.“

Ein Nachnutzungskonzept wird derzeit unter Beteiligung der betroffenen Fachbereiche erarbeitet und in der Bau- und Planungskonferenz vorgestellt.

### **Maßnahme 3: Entwicklung des Grundstücks Eckbereich Schulstraße / Freie Buschstraße**

In der Rahmenplanung wird aufgrund des integrierten Standortes des Grundstücks eine Nutzung für öffentliche und kulturelle Einrichtungen favorisiert. Ergänzend wurde der Standort für Kindertagesstätte und Altenwohnungen vorgeschlagen.

Aufgrund des Bedarfs an Flächen für Kindertagesstätten für U3-Gruppen soll ein Teil des Grundstücks für eine 2-gruppige Kindertagesstätte verwendet werden. Mit Außenanlage soll die Kindertagesstätte ca. 1.200 m<sup>2</sup> groß sein. Ein weiterer Teil von 800 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> soll für ein Wohn- und Geschäftshaus zur freien Vermarktung vorgesehen werden.

Zur Steuerung der Entwicklung soll ein städtebaulicher Entwurf gefertigt werden und über die Aufstellung eines Bebauungsplanes die rechtliche Voraussetzung zur Planung von neuen Nutzungen geschaffen werden.

Ziel ist, bis zur Schließung der Grundschule 2016 auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes einen Bauantrag stellen zu können.

### **Maßnahme 4: Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück östlich der Pleistalstraße, Verbesserung der Verkehrssicherheit und Straßenraumumgestaltung, Ortseingänge**

Für die städtische Grünfläche im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Pleistalstraße wurden in der Rahmenplanung mehrere Optionen aufgezeigt. Dabei verschlechtern sich die Voraussetzungen für den Vorschlag, die Fläche als Vorratsfläche für den Einzelhandel zu sichern, durch die Inanspruchnahme einer Teilfläche durch den geplanten Kreisverkehr.

Der Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehr erfolgt im Zusammenhang mit der Errich-

tung des Nahversorgungszentrums Niederpleis. Über einen Städtebaulichen Vertrag wurde gesichert, dass der Kreisverkehr vor Öffnung des Nahversorgungsmarktes fertig gestellt ist. Alternativ wurde in der Rahmenplanung vorgeschlagen, die Grünfläche als solche zu erhalten. Damit besteht die Möglichkeit, mittelfristig weitere Ziele aus der Rahmenplanung umzusetzen, nämlich die Hervorhebung von Ortseingängen, die Verbesserung der Attraktivität des öffentlichen Raums, den Rückbau von Ampelanlagen sowie die Begrünung von Straßen und Platzflächen.

Mit der Herstellung eines Bezuges zur früheren Nutzung der Grünfläche durch die Schmalspurbahn könnte eine Aufwertung der Fläche erfolgen.

Hierfür ist die denkmalrechtliche Erlaubnis zum Umsetzen der restaurierten Bahn, die bislang an der Niederpleiser Mühle steht, notwendig. Eine geeignete Präsentation sowie Sicherung der historischen Lok wären notwendig. Die Einbindung der Präsentation in eine gestaltete Grünanlage würde die Ortseingangssituation aufwerten.

### **Maßnahme 5: Altenwohnprojekt Pleistalstraße**

Ebenfalls im Bereich der Kreuzung Hauptstraße / Pleistalstraße wird auf private Initiative ein Baukörper errichtet, in dem barrierefreie Wohnungen entstehen. Das unter Denkmalschutz stehende Fachwerkhaus Hauptstraße 43 ist in die Gesamtkonzeption einbezogen. In dem Wohnkomplex sind 22 altengerechte Wohneinheiten und eine Sozialstation vorgesehen. Die Baugenehmigung wurde erteilt.

### **Maßnahme 6: Bebauung der Innenbereiche**

Innerhalb des Ortszentrums bestehen Baulandreserven in Form von tiefen Grundstücken. Eine Nutzung dieser Flächen ist zum Teil durch Baugenehmigungen auf der Grundlage des Durchführungsplanes 601 mit der Zustimmung zur Hinterlandbebauung möglich. Im Bereich der Roncallistraße muss bauleitplanerisch zunächst die Erschließung gesichert werden. Mittelfristiges Ziel ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

### **Maßnahme 7: Umgestaltung der Ortsdurchfahrt**

Bereits seit Mitte der 90er Jahre existieren Planungen zur Umgestaltung der Hauptstraße in Niederpleis für den Bereich von der Einmündung Bahnstraße bis zur Kreuzung Hauptstraße / Pleistalstraße. Diese Planung ist mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt und angemeldet, rangiert auf der Prioritätenliste jedoch auf einem hinteren Platz.

Da es sich bei der Hauptstraße um die L143 handelt, obliegt der Umbau dem Land NRW. Auf den Zeitpunkt des Umbaus hat die Stadt keinen Einfluss, auf die Notwendigkeit soll nochmals im Zusammenhang mit der Abstimmung des geplanten Kreisverkehrs an der Kreuzung Hauptstraße / Pleistalstraße hingewiesen werden.

### **Weitere Maßnahmen:**

Beschriebene Maßnahmen wie die Umwandlung des Gewerbegrundstücks an der Freien Buschstraße oder die Verlagerung der Freiwilligen Feuerwehr stellen punktuelle Aktionen dar, die mittel- bis langfristig angegangen werden können. Ihre Auswirkung auf die Verbesserung der Lebenssituation der Bürger von Niederpleis ist eher gering einzustufen.

Die in der Rahmenplanung beschriebenen Maßnahmen stellen keinen abschließenden Katalog dar. Einige Maßnahmen wurden bereits auf den Weg gebracht und werden in der nächsten Zeit ihre Wirkung entfalten. Aus diesem dynamischen Prozess kann ebenso der Wegfall formulierter Maßnahmen wie die Entwicklung neuer Maßnahmen resultieren. In jedem Fall ist eine Überwachung der Zielerreichung notwendig.

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.