

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

## Sitzungsvorlage

Datum: 03.01.2019

Drucksache Nr.: **19/0005**

---

<b>Beratungsfolge</b> Zentrumsausschuss	<b>Sitzungstermin</b> 24.01.2019	<b>Behandlung</b> öffentlich / Entscheidung
--	-------------------------------------	--

---

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 113, 3. Änderung, Teil A „Haus Heidefeld,“; Konkretisierung der Nutzungskriterien für die Mischgebietsflächen MI1-MI3**

### Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zu den Kriterien der künftigen Nutzungen auf den MI1-MI3-Flächen im Bebauungsplangebiet Nr. 113, 3. Änderung, Teil A „Haus Heidefeld“, zustimmend zur Kenntnis.

### Sachverhalt / Begründung:

Mit der stetigen Weiterentwicklung des Stadtzentrums, sei es durch die Revitalisierung und Erweiterung des Einkaufszentrums, der Erweiterung der Hochschule, dem Umbau des ehemaligen Postgebäudes zum Technischen Rathaus, dem Neubau des Alten- und Pflegeheimes oder dem Um- bzw. Neubau des Jugendzentrums hat sich das Stadtzentrum in den letzten Jahren schon deutlich verändert. Der Erneuerungsprozess ist aber mit der Umsetzung der beschriebenen Projekte noch lange nicht abgeschlossen. In 2019 startet der Umbau des Karl-Gatzweiler-Platzes mit Hilfe von Fördermitteln aus dem Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“. Für das Programmjahr 2019 will die Stadt ebenfalls für die Umsetzung der sogenannten Verteilerplätze - das Bindeglied zwischen Campus Magistrale und dem Karl-Gatzweiler-Platz - öffentliche Mittel aus der Förderkulisse Stadtumbau West beantragen.

Über die Betrachtung des öffentlichen Raumes hinaus gilt es nunmehr auch für die noch nicht bebauten zentralen Flächen im Stadtzentrum (MI 1-MI 3) westlich der Rathausallee, Nutzungskriterien unter Berücksichtigung des vorhandenen Planrechtes festzulegen, um potentiellen Investoren ein konkretes Anforderungsprofil für die Nutzung der Flächen vorzugeben.

Mit dem Masterplan Urbane Mitte wurden die grundsätzlichen Ziele der Stadt zur Entwicklung der MI1-MI3-Flächen westlich der Rathausallee bestimmt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieser Ziele wurden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes 113, Teil A „Haus Heidefeld“, angepasst.

Die Verwaltung hat im Oktober 2018 Vertreter aus Wirtschaft, Handel, Wohnen, Tourismus sowie lokale Akteure eingeladen, um eine Einschätzung von außen - losgelöst von dem Blickwinkel der Stadtverwaltung - zu den möglichen Nutzungen auf den MI1-MI3-Flächen zu erhalten. Dabei wurden zwei zentrale Themen diskutiert:

- Welche Nutzung bzw. welcher Nutzungsmix kommt für den Bereich unter Berücksichtigung der regionalen Nachfrage und den allgemeinen Markttendenzen in Frage?
- Entsprechen die städtebaulichen Rahmenbedingungen den Anforderungen künftiger Nutzungen?

Anhand der Erkenntnisse aus dem Expertengespräch ergeben sich folgende grobe Zielsetzungen:

### **1. Kein „klassischer“ Wohnstandort**

Im Rahmen der Diskussion wurde deutlich, dass es sich aufgrund der exponierten Lage nicht um einen klassischen Wohnstandort handelt. Insofern sollte ein Nutzungsmix angestrebt werden. Unterschiedliche Wohnformen sind vorstellbar u. a. Studentenwohnen, „Wohnen auf Zeit“, Ausbildungswohnen, Appartements etc. Be- treutes oder altengerechtes Wohnen wird von den Teilnehmern nicht zwingend ge- sehen.

### **2. Einzelhandel mit untergeordneter Rolle**

Im direkten Umfeld befinden sich der HUMA-Einkaufspark sowie die Südarkaden. Ergänzender nicht großflächiger Einzelhandel kann nur eine untergeordnete Rolle spielen. Um zu einer Belebung des Zentrums beizutragen, sind gastronomische Ein- richtungen durchaus denkbar, wobei darauf zu achten wäre, dass vorhandene Ein- richtungen im Bereich des Karl-Gatzweiler-Platzes nicht gefährdet werden

### **3. „Hochschulaffine Nutzung“ in Kombination mit zusätzlichen Angeboten**

Der Standort grenzt unmittelbar an die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg (HBRS) an. Der Hochschulstandort wird auch in den kommenden Jahrzehnten weiter wachsen und das Zentrum-West deutlich prägen. Auch im Zeitalter der Digitalisierung wird seitens der Hochschule der Bedarf für ein Interaktionszentrum (Kommunikations- und Be- gegnungszentrum) als eine Schnittstelle zwischen Hochschule und breiter Öffent- lichkeit gesehen.

### **4. Absolventen der Hochschule und lokale Unternehmen am Standort binden**

Es wurde der Wunsch geäußert, sowohl Absolventen der Hochschule als auch ande- re lokale Unternehmen an den Standort zu binden, in dem auch für Unternehmens- gründungen weitere Büroflächen und Veranstaltungsräume ggf. in Verbindung mit einem Tagungshotel zur Verfügung gestellt werden.

### **5. „Co-Working-Spaces“ - Büro und Dienstleistung**

Es wurde ein Bedarf an Büroflächen gesehen, die eine flexible Raumnutzung ermög- lichen, was sowohl die Raumgröße als auch die Nutzungsdauer betrifft.

## 6. Aufenthaltsqualitäten / Zentrumsbelebung

Die angestrebte Nutzung soll auch dazu führen, das Zentrum zu beleben und gestalterisch weiter aufzuwerten.

Auf Grundlage der Ergebnisse aus dem Expertengespräch hat die Verwaltung ein Anforderungsprofil für künftige Nutzungen am Standort MI1-MI3 vorbereitet, welches potentiellen Investoren/Bewerbern als Grundlage zur Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für die Flächen dienen soll.

### Anforderungsprofil / Nutzungskriterien:

Grundsätzlich sollen die Investoren bzw. Bewerber ein Bebauungs- und Nutzungskonzept für das gesamte Areal vorlegen, aus dem schlüssige Bauabschnitte/Teilbereiche gebildet werden können, um ggf. eine abschnittsweise Realisierung der Gesamtmaßnahme zu ermöglichen.

Sollten für die Umsetzung des ausgewählten Nutzungskonzeptes Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig werden, erklärt sich die Stadt Sankt Augustin bereit, ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen. Die Kosten für die Bebauungsplanänderung trägt der Investor, der hierfür ein externes Planungsbüro zu beauftragen hat.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113, 3. Änderung, Teil A „Haus Heidefeld“, sind folgende Nutzungskriterien auf den Flächen MI1-MI3 zu berücksichtigen:

- Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers
- Berücksichtigung von hochschulaffinen Nutzungen wie z. B. die Ansiedlung von Instituten, die Bereitstellung von Tagungsräumen (variable Raumgrößen), Büroräumen (variable Raumgrößen) in Abstimmung mit der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg etc.
- Ggf. Berücksichtigung eines Tagungshotels (ggf. in Kombination mit den hochschulaffinen Nutzungen)
- Allgemeine Büronutzungen für Dienstleister/Verwaltungen etc. (z. B. „Co-Working-Spaces“ für temporäre Büronutzungen, Praxisräume für medizinische Einrichtungen)
- Untergeordnete Einzelhandelsnutzung auf Erdgeschossenebene, nicht großflächig (MI1 und MI2)
- Gastronomie auf Erdgeschossenebene
- Untergeordnete Wohnnutzung z. B. Studentisches Wohnen, Ausbildungsplatzwohnen, sonstiges temporäres Wohnen

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113, 3. Änderung, Teil A „Haus Heidefeld“, sind folgende städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen zu berücksichtigen:

- Überwiegend geschlossene Raumkanten im Bereich Grantham-Allee/Rathausallee, auf den der Rathausallee abgewandten Flächen sind Einzelbaukörper möglich
- Bauliche Betonung der Ecksituationen auf Höhe beider Kreisverkehrsanlagen im Bereich der Rathausallee
- Zur Betonung der Raumkanten entlang der Rathausallee sind mindestens 4-Vollgeschosse vorzusehen, die jeweiligen Eingangsbereiche sind zu betonen
- Hochwertige Architektursprache, die der Zentrumslage des Grundstücksareals Rechnung trägt

- Gestaltung und Gliederung der Einzelbaukörper durch eine jeweils eigenständige Architektursprache, die sich in das Gesamtkonzept einfügt und eine Quartiersbildung ablesbar macht
- Barrierefreie Gestaltung der Gebäude
- Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, keine Ein- und Ausfahrt über die Rathausallee; in Abhängigkeit von den Ergebnissen des vorzulegenden Mobilitätskonzeptes (siehe unten) kann eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels geprüft werden.
- Entlang der Rathausallee soll eine Vorzone gebildet werden z. B. als hochwertig gestaltete Grünzone, in der ausreichende Flächen für eine mögliche Außengastronomie zur Verfügung gestellt werden können (ohne Nebenanlagen wie z. B. Müllboxen etc.)
- Berücksichtigung einer fußläufigen Durchlässigkeit für die Allgemeinheit in Ost-/Westrichtung zwischen Rathausallee und Hochschule
- Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes, welches die v. g. städtebaulichen Aspekte aufgreift, die Vernetzung der Quartiere Zentrum-West und Zentrum-Ost unter Berücksichtigung des Aspektes Barrierefreiheit vorsieht und straßenabgewandte Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes zur Angebotsentwicklung bzw. Angebotsoptimierung einer nachhaltigen Mobilität z. B: im Bereich ÖPNV, Jobticket, barrierefreie fußläufige Erreichbarkeit, Fahrradabstellanlagen, Fahrradverleihsysteme, Umkleiden und sanitäre Einrichtungen in Gebäuden für Fahrradfahrer, Car-Sharing, Ladestationen für E-Mobilität etc.
- Erarbeitung eines Energiekonzeptes, welches Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-neutralen Energieversorgung sowie Maßnahmen zur Klimawandelfolgenanpassung unter Berücksichtigung der Fernwärmeversorgungssatzung der Stadt Sankt Augustin für das gesamte Areal vorsieht.

Auf Grundlage der v. g. Kriterien wird die Verwaltung eine Projektbeschreibung für mögliche Investoren und deren Architekten sowie eine Bewertungsmatrix erarbeiten und dem Ausschuss zur Beschlussfassung vorlegen.

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.

- Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.  
 Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.