

Sitzungsvorlage

Datum: 19.07.2022

Drucksache Nr.: **22/0319**

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung

Sitzungstermin

30.08.2022

Behandlung

öffentlich / Entscheidung

Betreff

Ortsteilentwicklungskonzept Buisdorf: Aktueller Planungs- und Verfahrensstand

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die Ortsteilentwicklungsplanung Buisdorf gemäß der in dieser Sitzungsvorlage dargestellten Vorgehensweise weiterzuführen.

Sachverhalt / Begründung:

Hintergrund

Die Stadt Sankt Augustin hat im Jahr 2019 das Dortmunder Büro *plan-lokal* mit der Erstellung eines integrierten Ortsteilentwicklungskonzeptes für Sankt Augustin–Buisdorf beauftragt. Neben einer generellen Entwicklungsperspektive für den gesamten Ortsteil liegt dabei ein deutlicher Schwerpunkt auf einer Rahmenplanung für die Ortsmitte.

Ein wichtiger Bestandteil des Planungsprozesses ist die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger. Unter Berücksichtigung der Anregungen aus der Onlinebeteiligung im März 2021 konnten die planerischen Überlegungen zu Buisdorf weiterentwickelt und konkretisiert werden. Im Fokus stand dabei die Neukonzeption der Ortsmitte inklusive des ehemaligen Steiferhofes, welche die vorhandenen Potenziale (Nutzungsbausteine, Potenzialflächen) neu ordnet und diese in ein funktional tragfähiges und gestalterisch attraktives Gesamtkonzept einbezieht. Dazu wurden erste städtebauliche Bebauungsvarianten erarbeitet und unter verkehrstechnischen wie denkmalpflegerischen Aspekten geprüft. Schließlich wurde daraus eine Vorzugsvariante für die Neugestaltung der Ortsmitte entwickelt (siehe Anlage 1). Ein Sachstandsbericht, welcher die Vorzugsvariante herleitet, ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 2 beigelegt.

Die Vorzugsvariante wurde im Rahmen eines Bürgerforums am 25.11.2021 im Haus Buisdorf der Anwohnerschaft präsentiert und konstruktiv diskutiert. Die Diskussion konzentrierte sich vor allem auf die Neugestaltung des Dorfplatzes und hierbei insbesondere auf die Verortung des Parkplatzes östlich des für den Nahversorger sowie das Bürgerhaus vorgesehenen Baukörpers an der Frankfurter Straße. Die gemäß des Rahmenplanes vorgesehene Wohnbebauung auf dem Grundstück des ehemaligen Steiferhofes wird seitens der Anwohnerschaft vorwiegend unkritisch gesehen (vgl. Anlage 3).

Zur Berücksichtigung der bei dem Bürgerforum eingebrachten Anregungen, hat die Stadtverwaltung im Nachgang weitere Fach- und Akteursgespräche geführt. Ziel war es, neue Entwicklungsoptionen unter Einbeziehung der angrenzenden privaten Flächen zu identifizieren. Im Wesentlichen ging es um ein „Mitdenken“ des östlichen Bereichs der Ortsmitte zwischen dem senkrecht zur Frankfurter Straße verorteten Gebäuderiegel und der Heinrich-Busch-Straße. Insbesondere wurde ein möglicher Verbleib des Nahversorgers an seinem aktuellen Standort inklusive Erweiterungsmöglichkeiten der aktuell genutzten Parkfläche diskutiert. Der Verwaltung wurde hinsichtlich dieser potenziellen Entwicklungsoption eine generelle Bereitschaft seitens des Nahversorgers signalisiert sowie eine interne Prüfung zugesagt. Die Ergebnisse dieser Prüfung stehen noch aus.

Nach einem konstruktiven Fachgespräch mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen sowie nachfolgendem Austausch wurde seitens des Landesbetriebes in der Zwischenzeit eine generelle Zustimmung für die Erschließung eines neuen Dorfplatzes aus Süden über die Frankfurter Straße (L 333) erteilt. Diese stellt eine wesentliche Voraussetzung für die Aktivierung und Neugestaltung eines vorwiegend autofreien zentralen Dorfplatzes dar, der durch eine hohe Aufenthaltsqualität charakterisiert ist. Gleichzeitig werden die umgebenden Wohnstraßen möglichst nicht zusätzlich belastet und bestenfalls sogar entlastet.

Weitere Vorgehensweise

Um in dem Prozess der Rahmenplanung weiter voran zu kommen, soll nun neben der beiliegenden Vorzugsvariante eine alternative Variante erarbeitet werden. In dieser Variante soll von einem Verbleib des Nahversorgers am aktuellen Standort ausgegangen werden. Dabei wird die angrenzende Fläche der VR-Bank Bonn-Rhein-Sieg überplant und u.a. für eine Erweiterung des Stellplatzangebotes vorgesehen. Im nördlichen Bereich, des im Bestand befindlichen Gebäuderiegels, soll städtebaulich eine Verbindungsachse zwischen Nahversorger und neuem Dorfplatz geschaffen werden. Auf dem Dorfplatz ist weiterhin die Errichtung eines neuen Baukörpers an der Frankfurter Straße in Form einer Art Blockrandbebauung, welcher die nördliche Platzsituation fast, den Dorfplatz von der Frankfurter Straße abgrenzt und zur Belebung dessen beiträgt, vorgesehen. Das Bürgerhaus soll ebenfalls weiterhin verlagert und im Erdgeschoss des neuen Gebäudes untergebracht werden. In den darüber liegenden Etagen sind z.B. Wohn- und Büronutzungen vorstellbar. Parkmöglichkeiten sollen vorwiegend durch eine Tiefgarage geschaffen werden, welche über eine Zufahrt von der Frankfurter Straße aus erschlossen wird.

Detailschärfere Ausarbeitungen der beiden Planungsvarianten inklusive 3D-Visualisierungen sollen bei einer weiteren Bürger*innenveranstaltung der Anwohnerschaft vorgestellt werden. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieses Bürgerforums werden die Varianten der Rahmenplanung weiter geprüft sowie ein Maßnahmenkonzept für die

gesamte Ortsteilentwicklung erarbeitet. Anschließend soll den politischen Vertreter*innen innerhalb einer nachfolgenden Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung Gelegenheit gegeben werden, zu dem integrierten Ortsteilentwicklungskonzept (inklusive der Rahmenplanung zur Ortsmitte) Stellung zu beziehen und dieses letztendlich zu beschließen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer 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.

Anlagen:

1. Vorzugsvariante
2. Sachstandsbericht
3. Dokumentation Bürgerforum