STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 06.11.2023
Drucksache Nr.: **23/0469**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Behandlung**
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	28.11.2023	öffentlich / Vorberatung
Rat	07.12.2023	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Integriertes Ortsteilentwicklungskonzept Buisdorf: Abschlussbericht und weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung nimmt den vorliegenden Abschlussbericht zur Ortsteilentwicklung Buisdorf zur Kenntnis.

2. Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

   a. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die aktuellen Erkenntnisse des Abschlussberichtes zum Integrierten Ortsteilentwicklungskonzept in zukünftige Planungen in Buisdorf einfließen zu lassen.

   b. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beauftragt die Verwaltung, bei fortschreitender Klärung der äußeren Faktoren (wie Fortbestand der Kirchennutzung oder des Nahversorgers), die Rahmenplanung zur Ortsmitte Buisdorf (insb. Dorfplatz und östlicher Bereich) wieder aufzunehmen.

   c. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beauftragt die Verwaltung, eine aus der Rahmenplanung abgeleitete wohnbauliche Entwicklung auf (Teil-)Flächen des Steiferhof-Geländes voranzutreiben.

Sachverhalt / Begründung:

Die Stadt Sankt Augustin hat im Jahr 2019 das Dortmunder Büro *plan-lokal* mit der Erstellung eines integrierten Ortsteilentwicklungskonzeptes für Sankt Augustin-Buisdorf beauftragt. Der nun vorliegende Endbericht zum Ortsteilentwicklungskonzept ist das Ergebnis weitgehender Prüfungen, diverser Akteurs- und Fachgespräche, einer mehrfachen Öffentlichkeits- und Politikbeteiligung sowie einer stetigen Abstimmung mit der Verwaltung innerhalb der vergangenen 4 Jahre (siehe S. 5 ff.). Als informelles Planungsinstrument wirkt das Konzept als Selbstbindung für die Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung. Es stellt die Arbeitsgrundlage für die Entwicklung des Ortsteils in den kommenden Jahren dar.

Um den vielfältigen Herausforderungen in Buisdorf zu begegnen und perspektivisch neue Entwicklungsimpulse zu setzen, zeigt das Konzept eine programmatische und räumliche Vision für die Schaffung neuer Qualitäten innerhalb des Ortsteils auf. Im Zuge der Konzepterstellung wurden dazu, auf Grundlage der Analyse der vorhandenen Stärken und Schwächen des Ortsteils (S. 8 ff.) und einem daraus entwickelten Zielkonstrukt (S. 24 ff.), die 4 Handlungsfelder

1. Gewerbe und Versorgung
2. Wohnen und Wohnumfeld
3. Mobilität und Verkehr
4. Öffentlicher Raum

für eine zukunftsorientierte Ortsteilentwicklung in Buisdorf identifiziert (S. 26 ff.). Ansätze zur Umsetzung der Handlungsfelder werden in dem Endbericht durch einen Maßnahmenplan (S. 40 ff.) näher beleuchtet.

Die Ortsmitte Buisdorfs zeigt sich als Handlungsraum mit besonderer strategischer Bedeutung, an dem sich sowohl vielfältige Handlungserfordernisse der genannten Handlungsfelder, als auch chancenreiche Potenziale für Buisdorf kumulieren. Die städtebauliche Neuordnung der Ortsmitte hat sich im Verlauf des Konzeptionsprozesses daher als zentrale Aufgabe für die weitere Ortsentwicklung von Buisdorf herauskristallisiert und wird in dem Endbericht im Zuge einer Variantendiskussion vertieft betrachtet (S. 28 ff.). Die vorhandenen Potenziale, Anforderungen und Bindungen werden dazu in eine integrierte Rahmenplanung mit unterschiedlichen Strukturvarianten einbezogen, welche für den besonderen Fokusraum der Ortsmitte städtebauliche Entwicklungsaussagen trifft. Dabei werden alle derzeit umsetzbaren Möglichkeiten durch die räumliche Abwägung der Vor- und Nachteile unterschiedlicher Nutzungsansprüche abgebildet.

Im Kontext der verschiedenen Unwägbarkeiten, die sich aus den vielfältigen Entwicklungstendenzen im Ortskern (Dorfplatz und östlicher Bereich) ergeben, lässt sich derzeit keine Ideallösung ableiten, die alle Bedarfe, die im Rahmen des Prozesses sowie verschiedener Akteursgespräche und Bürgerbeteiligungen für eine attraktive und zukunftsfähige Neuordnung der Ortsmitte ermittelt wurden, sicherstellt. Aus städtebaulicher Sicht kann jedoch Strukturvariante A als Vorzugsvariante identifiziert werden. Ein Aufzeigen weiterer Entwicklungsperspektiven ist nur auf Grundlage von sich verändernden äußeren Randbedingungen möglich. In dem Bericht werden die Strukturvarianten daher als vorläufiger Orientierungsrahmen aufgenommen und daraus allgemeine Entwicklungsziele formuliert (S. 37 f.):

- attraktive und belebende Platzgestaltung ohne motorisierten Verkehr
- Sicherung der Nahversorgungsituation in der Ortsmitte
- Schaffung neuer Räumlichkeiten für das Bürgerhaus
- Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebotes in der Ortsmitte
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Ortsmitte für alle Verkehrsteilnehmer*innen
- Entwicklung von Nachnutzungsperspektiven für mögliche Leerstände

Für den Ortskern (Dorfplatz und östlicher Bereich) wird empfohlen, die Rahmenplanung bei fortschreitender Klärung der äußeren Faktoren in Zukunft noch einmal aufzunehmen. Dies soll auf Grundlage einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Politik erfolgen.

Im Hinblick auf die Zielsetzung der Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebotes in der Ortsmitte wird eine zeitnahe Entwicklung des Steiferhof-Geländes empfohlen, die durch einen entsprechenden Flächenzuschnitt – losgelöst von weiteren, noch unklaren, Entwicklungen in der Ortsmitte – gesichert werden kann. Es sei möglich und sinnvoll durch Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens die wohnbauliche Entwicklung auf diesen Flächen voranzutreiben.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den Empfehlungen aus dem Abschlussbericht zu folgen und bei fortschreitender Klärung der äußeren Faktoren, die Rahmenplanung zur Ortsmitte Buisdorf (insb. Dorfplatz und östlicher Bereich) wieder aufzunehmen sowie eine aus der Rahmenplanung abgeleitete wohnbauliche Entwicklung auf (Teil-)Flächen des Steiferhof-Geländes voranzutreiben.

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:
Abschlussbericht OEK-Buisdorf