



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2014/3557
Datum: 11.08.2014

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Sondersitzung Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Energie sowie Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	03.09.2014	öffentlich

Tagesordnung

Städtebauliche Rahmenplanung Linden-/ Bahnhofstraße und weiteres Vorgehen Parkhaus Bahnhofstraße

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef beschließt:

1. Der Städtebauliche Rahmenplan Linden-/ Bahnhofstraße gilt als weitere Grundlage für den Neubau des Parkhauses an der Bahnhofstraße, für die Bebauung an der Lindenstraße/Mozartstraße (Entwicklungsstufe 1) und für eine Bebauungsoption auf dem Heiligenstädter Platz (Entwicklungsstufe 2).
2. Das Verkehrsgutachten zur städtebaulichen Rahmenplanung wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zum weiteren Vorgehen Parkhaus Bahnhofstraße zur Kenntnis. Die Verwaltung wird mit der Prüfung eines Parkhausneubaus als städtisches Projekt und der Erarbeitung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beauftragt.

Begründung

Nach der städtebaulichen Entwicklung in der Alten Ladestraße handelt es sich bei dem Bereich Lindenstraße/Mozartstraße, Bahnhofstraße und Heiligenstädter Platz um die letzten verbleibenden Potentialflächen zur Ansiedlung von größeren Einzelhandelsflächen in der Hennefer Innenstadt.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wurde im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes (Verfasser: Geographisches Institut Uni Bonn, Stand: Juni 2011) der zentrale Versorgungsbereich (hier: für die Innenstadt) und Potentialflächen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung festgelegt.

Das Einzelhandelskonzept kommt dabei für die Innenstadt zu folgendem Ergebnis:

„Die Hennefer Innenstadt hat mit ihrem guten Mix aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Gesundheitswirtschaft und öffentlichen Einrichtungen die Hauptversorgungsfunktion für die Gesamtstadt inne. Die Innenstadt sollte als der Standort mit erster Priorität bei allen Ansiedlungen gelten, insbesondere für solche, die sich mit ihrer Versorgungsfunktion auf die Gesamtstadt Hennef richten. Dies gilt vor allem für großflächige Anbieter mit zentrenrelevanten Sortimenten.

...

Für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Hennefer Innenstadt sind dabei folgende vorrangige Ziele zu benennen:

Die Innenstadt verfügt mit dem HIT-Markt derzeit nur über einen wirklich großen Kundenmagneten, der trotz seiner Platzierung in einer – für einen Lebensmittelvollsortimenter – suboptimalen Immobilie – für hohe Kundenfrequenzen in seinem Umfeld sorgt. Zusätzlich zum HIT noch weitere Kundenmagneten anzusiedeln, ist eine Schlüsselaufgabe für die weitere Entwicklung und Zukunftsfähigkeit der Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Angesichts der ermittelten Kaufkraftabflüsse aus Hennef, aber auch im Hinblick auf die zentrale Bedeutung für die Gesamtbedeutung von Hennef als Einkaufsstadt sind hier insbesondere

- ein Elektrofachmarkt mit breitem Sortimentsanteil an Unterhaltungselektronik und*
- ein qualitativ guter Textilfachmarkt anzustreben (kein Textildiscounter).*

Angesichts der derzeitigen Angebots- und Demographiestruktur sollte dieser Textilfachmarkt aufgrund seines Markenimages und Sortiments breit sortiert sein und auch für jugendliche Konsumenten eine attraktive Zieladresse darstellen.

Um für diese Schlüsselansiedlungen alle Optionen offen zu halten, müssen die hierfür erforderlichen letzten innerstädtischen Flächen vorgehalten werden. Derzeit verfügt die Innenstadt nur noch über zwei Flächenreserven ausreichender Größe, den Heiligenstädter Platz und die Ladestraße. Um die Chance einer langfristigen Standortsicherung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt zu erhalten, sollten beide ausschließlich für wirkliche Magnetprojekte reserviert bleiben und nicht aus Opportunitätsgründen anderen Nutzungen zugeführt werden.“

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 01.3 Ladestraße/Bahnhofsumfeld, 1. Änderung wurde die Grundlage zur Ansiedlung eines Elektrofachmarktes geschaffen, welcher im Juni 2014 eröffnet wurde.

Um die städtebauliche Entwicklung des Gebietes Bahnhofstraße/Lindenstraße/Heiligenstädter Platz darzustellen und aus deren Grundlagen (Flächengrößen/Nutzungsanteile) resultierend ein Verkehrsgutachten erstellen zu können, wurde eine Rahmenplanung in Auftrag gegeben. Das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH aus Köln wurde mit der Erstellung der Rahmenplanung beauftragt. Die Rahmenplanung ist der Vorlage beigefügt und wird in der Sitzung von einem Vertreter des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH vorgestellt. In der Rahmenplanung wurde eine städtebauliche Umsetzung in zwei Stufen entwickelt. Kurzfristig umsetzbar sind die Entwicklung in der Lindenstraße (das Bauvorhaben wird noch in einem folgenden Tagesordnungspunkt ausführlich erläutert) und der Neubau des Parkhauses (in Kombination mit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss). Die zweite Entwicklungsstufe – die Bebauung des Heiligenstädter Platzes – stellt eine langfristige Perspektive dar. In der Rahmenplanung wurde daher der Fokus auf die erste Entwicklungsstufe gelegt. Daneben wird aber auch das langfristige Gesamtkonzept dargestellt.

Mit dem Verkehrsgutachten – welches die Auswirkung der Ansiedlung der einzelnen Nutzungen (in verschiedenen Varianten) darlegt – wurde das Büro Brilon Bondzio Weiser aus Bochum beauftragt. Das Verkehrsgutachten wird mit dem Nachtrag verschickt. Im Verkehrsgutachten wurde sowohl die Entwicklung der ersten Entwicklungsstufe, als auch der zweiten Entwicklungsstufe untersucht. Das Verkehrsgutachten wird in der Sitzung von einem Vertreter des Büros Brilon Bondzio Weiser vorgestellt.

Die Rahmenplanung und das Verkehrsgutachten dienen als Grundlage für die Entwicklung der betreffenden innerstädtischen Flächen.

Darauf aufbauend, ist es für die städtebauliche Entwicklung der Hennefer Innenstadt wichtig, sowohl die Bebauung des Bereiches Lindenstraße/Mozartstraße als auch einen Neubau des Parkhauses Bahnhofstraße als erste Entwicklungsstufe der Rahmenplanung zeitnah zu realisieren.

Für den Bereich Lindenstraße/Mozartstraße liegt bereits eine konkrete Planung des Architekten Heinz Hennes aus Lohmar vor, sie wird von ihm in der Sitzung in einem folgenden Tagesordnungspunkt vorgestellt. Die für die Umsetzung des Bauvorhabens erforderlichen Beschlüsse (Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf, Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 01.62 Lindenstraße/Mozartstraße und Grundstücksverkauf) sind in gleicher Sitzung vorgesehen.

Parallel mit der Entwicklung der Fläche Lindenstraße/ Mozartstraße soll nun auch der Neubau des Parkhauses Bahnhofstraße vorbereitet und realisiert werden. Im Rahmen der Vorüberlegungen zur Rahmenplanung wurden bereits skizzenhaft der bauliche und städtebauliche Rahmen eines möglichen Parkhauses erarbeitet, er ist Bestandteil der Rahmenplanung und wurde auch beim beauftragten Verkehrsgutachten berücksichtigt.

Um nochmals den ganz konkreten Bauzustand des Parkhauses, auch im Hinblick auf den zeitlichen Ablauf und das weitere Vorgehen der Planung eines Neubaus feststellen und beurteilen zu können, wurde von der Verwaltung eine erneute Untersuchung der Schäden an den Betonbauteilen des bestehenden Parkhauses in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis der Untersuchung und die darauf folgende statische Beurteilung und Stellungnahme des beauftragten Ingenieurbüros ergaben, dass das Parkhaus aufgrund akuter Einsturzgefahr zwingend für den öffentlichen Zugang gesperrt werden muss, da die Betonstahlbewehrung an einigen Stellen so massive Korrosionsschäden aufweist, dass die Standsicherheit einiger Bauteile und damit des gesamten Gebäudes nicht mehr gewährleistet ist. (Details hierzu werden in der Antwort zur Anfrage der Fraktion „Die Unabhängigen“ unter dem Tagesordnungspunkt Mitteilungen näher erläutert)

Die Sperrung des Parkhauses wurde daraufhin umgehend angeordnet. Das Parkhaus verfügt über 256 öffentliche Stellplätze, von denen derzeit 218 Dauermietparkplätze sind, die restlichen Stellplätze sind Kurzeitparkplätze. Die Dauermieter wurden sofort informiert, ihnen wurde der Mietvertrag ordnungsgemäß mit sofortiger Wirkung gekündigt.

Da eine Sanierung des Parkhauses aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in Frage kommt, wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, das Gebäude zeitnah abzureißen und die freiwerdende Fläche vorübergehend, bis zu einem Neubau des Parkhauses, als Parkplatzfläche herzurichten und zu nutzen.

Derzeit werden von der Verwaltung Angebote zum Abbruch von Abbruchunternehmen eingeholt.

Da aufgrund der Sperrung des Parkhauses und des nun zeitnah zu erfolgenden Abbruchs des Parkhauses Handlungsbedarf besteht, prüft die Verwaltung derzeit zusammen mit einem Wirtschaftsprüfer die Realisierung des Neubaus als städtisches Projekt und inwieweit die Umsetzung zur Generierung von wirtschaftlichen und steuerlichen Vorteilen durch eine städtische Gesellschaft erfolgen kann.

Als weiterer Schritt soll dann ein Architekturbüro mit der Erarbeitung einer Vorplanung beauftragt werden, um auf dieser Grundlage in die weitere konkretere Planung einsteigen und sowohl die wirtschaftlichen als auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen erarbeiten zu können.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | | | |
|--|--|--------|--|
| <input type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme | | |
| | Sachkosten: | € | |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Personalkosten: | € | |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses | €
% | |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: | € | |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: | € | |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Betrag: | € | |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: | € | |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen | Betrag: | € | |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen | Art: | | |
| | Höhe: | € | |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen | | | |

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- | | | |
|---------------------------|----------------------------------|---|
| des Flächennutzungsplanes | <input type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |
| der Jugendhilfeplanung | <input type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |

Mitzeichnung:

Name:
Muranko, Ursula
III/2.1

Paraphe:

Name:

Paraphe:

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 21.08.2014

Klaus Pipke

Anlagen

Städtebaulicher Rahmenplan Linden-/Bahnhofstraße Hennef, Stand: August 2014
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln

Verkehrsuntersuchung zu den geplanten Bauvorhaben im Bereich Lindenstraße /
Bahnhofstraße in Hennef (Sieg), Stand: August 2014
Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH
-wird im Nachtrag verschickt-