

Sitzungsvorlage

Datum: 20.11.2006

Drucksache Nr.: **06/0498**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	12.12.2006	öffentlich / Vorberatung
Rat	13.12.2006	öffentlich / Entscheidung

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 516 "Bonner Straße" in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1 zwischen der Bonner Straße, der Südstraße, der Stadtbahntrasse sowie der südlichen Grenze der Flurstücke 5905 und 6366; Aufstellungsbeschluss sowie Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse zu fassen:

„Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für das Gebiet der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, zwischen der Bonner Straße, der Südstraße, der Stadtbahntrasse sowie der südlichen Grenze der Flurstücke 5905 und 6366, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 516 ‚Bonner Straße‘ sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB.“

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 22.11.2006 zu entnehmen. Der Vorentwurf ist Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 516 „Bonner Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neustrukturierung des ehemaligen Bauhofgeländes an der Stadtbahnlinie geschaffen werden. Im Gegensatz zu dem Ursprungs-

plan (Rechtskraft seit 2000) wird dabei die bahnparallele Erschließungsführung zu Gunsten einer direkten Anbindung an die Bonner Straße aufgegeben. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, das ehemalige Bauhofgelände erschließungstechnisch in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich zu gliedern und damit auch hinsichtlich der zukünftigen Nutzung zu entzerren. Die nördliche Teilfläche soll durch zwei- bis dreigeschossige Stadthäuser (Hausgruppen) bebaut werden, während das an die Südstraße grenzende Areal einem klassischen Wohn- und Geschäftshaus dienen soll. An Stelle der nach dem Ursprungsplan dort vorgesehenen verkehrlich problematischen Einmündung wird seitens der Verwaltung eine turmartige Überhöhung des Baukörpers angestrebt, welche ein bauliches Pendant zu der vis-a-vis der Südstraße angedachten Neubebauung des nördlichen „Möbel-Tacke-Geländes“ bilden könnte.

Stadtgestalterisch betrachtet wäre damit zum einen die Kreuzung Südstraße/B 56 räumlich gefasst und entsprechend der Planungen für die Kreuzung Arnold-Janssen-Straße/B 56 als ein weiteres „Tor zum Stadtzentrum“ ausgeformt. Zum anderen bietet das städtebauliche Konzept auch die Chance, entlang der Stadtbahnlinie eine ansprechende und gut gegliederte Abfolge von Baukörpern und begrünte Freiflächen/Gärten zu realisieren. Letzteres ist hinsichtlich der Wahrnehmung durch die das Stadtzentrum passierenden Fahrgäste der Stadtbahnlinie 66 – in punkto Außenwahrnehmung der Stadt – nicht zu unterschätzen.

Das vorliegende Konzept bietet darüber hinaus vermarktungstechnische Vorteile in Bezug auf das ehemalige Bauhofgelände. So zeigt die Erfahrung aus den vergangenen sechs Jahren, dass die potentiellen Investoren bislang entweder an dem südlichen oder dem nördlichen Teilbereich (entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten) interessiert waren. Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll zudem der gesamte Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, da sich auch hier gezeigt hat, dass die entlang der B 56 seinerzeit angestrebte MI-Nutzung unter den heutigen Gegebenheiten in den Bereichen Einzelhandel/Dienstleistung/Gewerbe nicht mehr umsetzbar ist.

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit dem Stadtentwicklungskonzept, welches an dem ehemaligen Bauhofstandort den Ausbau von Wohnbaupotentialen (vorangiger Bedarf) sowie die Umstrukturierung bzw. Aufwertung von bereits baulich genutzten Flächen vorsieht. Im Übrigen dient die Umsetzung der Planung der stadtgestalterischen Aufwertung von zentralen Hauptverkehrsstraßen und damit auch dem Stadtzentrum selbst.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter