STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6/10 / Fachbereich 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 13.02.2007

Drucksache Nr.: **07/0075**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	06.03.2007	öffentlich / Vorberatung
Rat	14.03.2007	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 522 "Schiffstraße" in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 2, zwischen der Schiffstraße, der Dammstraße, dem Abenteuerspielplatz und der Grenze zur Flur 1; 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 2, zwischen der Schiffstraße, der Dammstraße, dem Abenteuerspielplatz und der Grenze zur Flur 1 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 522 ‚Schiffstraße‘ 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 14.02.2007 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 522 „Schiffstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf dem heutigen Bolz- und Spielplatzgelände geschaffen werden. Es handelt sich hierbei um eine städtische Fläche, die sich aus vielfältigen Gründen für eine Nachverdichtung/Arrondierung des Ortsteils Mülldorf eignet. So befinden sich einerseits die Nahversorgungseinrichtungen, der Kindergarten in der Wellenstraße und der öffentliche Personennahverkehr (Linie 66) in fußläufiger Erreichbarkeit. Andererseits ist das Plangebiet durch die Nähe zur B 56 und die nahe gelegene Autobahnanschlussstelle (A 560) auch hervorragend durch den motorisierten Verkehr zu erreichen. Des Weiteren kann die Bebauung – ein ambitioniertes Planungskonzept vorausgesetzt –

aber auch zur Aufwertung des gesamten Ankerstraßenumfeldes beitragen.

Dem entsprechend wurde der Standort auch durch das Stadtentwicklungskonzept mit der Zielsetzung „Ausbau von Wohnbaupotentialen“ (vorrangiger Bedarf) versehen. Darüber hinaus besteht hier die Möglichkeit, dem übergeordneten Ziel des Leitbildteilaspekts „Wohnen“ durch das Verstärken von qualitativen Aspekten und die Etablierung von speziellen Themen gerecht zu werden. Außerdem ist dieser Standort prädestiniert für eine innovative Architektur, welche insbesondere den energetischen Aspekten, über die Nutzung von Erdwärme zum Beispiel, verstärkt Rechnung trägt.

Das seitens der Verwaltung entwickelte städtebauliche Konzept lässt ein in sich abgeschlossenes Quartier entstehen, dessen Qualitäten vor allem im inneren Freiraum spürbar sein werden. Hier soll eine halböffentliche Fußwegeverbindung zur Dammstraße entstehen. Im Übergang zur Schiffstraße wird ein kleiner Quartiersplatz den Eingang markieren. Geplant sind ca. 25 Wohneinheiten, überwiegend in Form von Reihenhäusern, wobei die „locker gruppierte“ Anordnung der Gebäude einem übermäßig dichten Erscheinungsbild entgegenwirkt. Der gesamte Bereich ist autofrei konzipiert und in punkto verkehrlichen Erschließung so angelegt, dass der ruhende Verkehr in den Randbereichen des Plangebietes in Form von Carports untergebracht werden kann. Dieser introvertierte Entwurfsansatz gewährleistet auch ein weitgehend störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzung sowie der angrenzenden Nutzung der Turnhalle und des Abenteuerspielplatzes.

Vor der Realisierung des oben beschriebenen Konzeptes wird die Herstellung von Ersatzflächen sowohl für den Bolzplatz als auch für den Spielplatz erforderlich. Hierzu kommen ausschließlich Flächen im Umfeld der Großsiedlung Ankerstraße in Betracht, welche für Kinder gut erreichbar und wenn möglich im räumlichen Zusammenhang mit den bereits bestehenden Spiel- und Grünanlagen stehen sollen. Die Verwaltung hat hierzu bereits Lösungsansätze entwickelt, welche jedoch bislang an der fehlenden Verfügbarkeit der geeigneten Flächen gescheitert sind. Es ist davon auszugehen, dass die entsprechenden Kaufverhandlungen noch einige Zeit in Anspruch nehmen werden. Aufgrund dieser Situation möchte die Verwaltung die Zeit nutzen, um das Bebauungsplanverfahren bereits so weit wie möglich voranzutreiben.

Die Umsetzung selbst soll durch einen privaten Investor erfolgen, welcher neben der Hochbaumaßnahme und der hierzu erforderlichen Erschließung auch die internen Grünflächen sowie die entsprechenden Ersatzflächen für die heutige Nutzung des Geländes herstellen soll. Seitens der Verwaltung wurden diesbezüglich bereits Gespräche mit drei interessierten Investoren/Architekten geführt. Als Entscheidungskriterium dafür, wer den Zuschlag erhält, soll neben dem wirtschaftlichen Aspekt der Grundstücksvermarktung vor allem die Frage dienen, wer das innovativste/architektonisch ansprechendste Hochbaukonzept vorlegt.

<Name des Unterzeichnenden>