

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

## Sitzungsvorlage

Datum: 28.09.2007

Drucksache Nr.: **07/0366**

---

| <b>Beratungsfolge</b>                    | <b>Sitzungstermin</b> | <b>Behandlung</b>         |
|--|-----------------------|---------------------------|
| Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss | 23.10.2007            | öffentlich / Vorberatung  |
| Rat                                      | 14.11.2007            | öffentlich / Entscheidung |

---

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 523 'Hofstelle Bonner Straße' in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 4, zwischen der Bonner Straße, der Niederpleiser Straße, der Gottfried-Salz-Straße und dem Pfarrweg;  
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 4, zwischen der Bonner Straße, der Niederpleiser Straße, der Gottfried-Salz-Straße und dem Pfarrweg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 523 ‚Hofstelle 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 27.10.2007 zu entnehmen. Der Vorentwurf ist Bestandteil des Beschlusses.

### Problembeschreibung/Begründung:

#### Stadtentwicklungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 523 „Hofstelle Bonner Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und den Ausbau des Stadtteilzentrums Mülldorfs geschaffen werden. Darüber hinaus dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung durch Wohnungsbau mit einem Schwerpunkt im Bereich seniorengerechtes Wohnen. Beide Zielsetzungen resultieren direkt aus dem Stadtentwicklungskonzept (STEK). Dabei ist die Hofanlage selbst als Standort für die Schaffung von Wohnangeboten für Seni-

oren im Gesamtkonzept des STEK fixiert. Außerdem befindet sich das innere Plangebiet des Bebauungsplanes unmittelbar in dem im STEK festgelegten Schwerpunkt für den Handel. Dementsprechend werden durch die Planung Einrichtungen, die der Sicherung und dem Ausbau des Stadtteilzentrums dienen ermöglicht. Des Weiteren ist der Bebauungsplan im engen Zusammenhang mit der Straßenraum- und Platzgestaltung in der historischen Ortslage Mülldorfs (STEK Maßnahme 139) zu sehen. Da das vorliegende Bebauungsplan-konzept eine Erhaltung der ortsbildprägenden Hofanlage vorsieht, leistet der Bauleitplan somit auch in Bezug auf diese Einzelmaßnahme einen wertvollen Beitrag.

### Flächennutzungsplan

Der im Verfahren befindliche und auf der Grundlage des STEK entwickelte neue Flächen-nutzungsplan (FNP) der Stadt Sankt Augustin sieht entlang der Bonner Straße Gemischte Bauflächen vor. Auch dieser Vorgabe trägt der Bebauungsplan Rechnung. So werden in den zu erhaltenden Gebäuden der ehemaligen Hofanlage, kleinteilige Dienstleistungseinrichtungen bzw. Einzelhandel ermöglicht. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind im neuen FNP mit der Darstellung „Wohnbauflächen“ versehen. Der Bebauungsplanentwurf sieht hier zum einen (im ruhigen rückwärtigen Bereich) seniorengerechtes Wohnen vor, während die Randbereiche entlang der Niederpleiser Straße auf Grund der dort vorgesehe-nen Strukturen insbesondere jungen Familien dienen können. Somit geht das Konzept des inneren Plangebietes also auch mit dieser Vorgabe konform und stellt insgesamt einen sehr ausgewogenen und standortgerechten Nutzungsmix dar.

### Städtebauliches Konzept

Grundsätzlich sieht das vorliegenden Konzept eine Nachverdichtung der heutigen Grün-landflächen im Anschluss an die Hofanlage vor. Das ist aus städtebaulicher Sicht zu begrü-ßen, da es sich hierbei um einen Standort handelt, der eine überdurchschnittlich gute Ver-kehrsanbindung (nähe zur Autobahn/Stadtbahnhaltestelle) genießt und darüber hinaus eine direkte Nähe zu den Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen des Ortszentrums und des Stadtzentrums genießt. Dabei wird die Hofanlage, die einen wesentlichen Bestandteil des ursprünglichen Siedlungskerns darstellt, erhalten. Die sich daran anschließende Neu-bebauung entlang der Niederpleiser Straße wird einen Großteil der zusätzlichen Baumasse aufnehmen und hier durch ihre Raumkanten zu einer zeitgemäßen Weiterentwicklung des Ortsteilzentrums beitragen. Im Gegensatz dazu sollen die rückwärtigen Flächen lediglich punktuell in Form von freistehenden Häusern bebaut werden. Dieser Innenbereich wird durch die gleichzeitige Integration einer großflächigen Tiefgarage weitgehend autofrei blei-ben.

### Verfahren

Das vorliegende Konzept soll von einem noch nicht feststehenden privaten Investor umge-setzt werden. Das von den Eigentümern mit der Projektentwicklung beauftragte Architekturbü-ro Hennes hat hierzu zwei alternative Varianten entwickelt, welche an der Niederpleiser Straße entweder eine klassische Reihenhausbauung (Entwurf A) oder Geschosswoh-nungsbau (Entwurf B) zum Einsatz kommen lassen. Seitens der Verwaltung wird Entwurf A favorisiert, da diese Variante und die damit verbundene Nutzungsmischung der vorhande-nen Mülldorfer Bebauungsstruktur am nächsten kommt. Unabhängig davon gliedert sich das Plangebiet in einen inneren und einen äußeren Betrachtungsraum. Zum inneren Be-reich zählen dabei lediglich die Flächen der ehemaligen Hofanlage, während der äußere Bereich die Randzonen insbesondere parallel zur Bonner Straße mit einbezieht. Die Ent-scheidung, ob das gesamte Plangebiet direkt im Zuge der Verwirklichung der oben be-

schriebenen Hochbaumaßnahme zur Rechtskraft geführt wird, soll im Rahmen der weiteren Bebauungsplanbearbeitung gefasst werden. Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird aufgrund der Wichtigkeit des Projektes für die Weiterentwicklung Mülldorfs nicht im Sinne eines Verfahrens zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) durchgeführt werden, sondern in zweistufiger Form erfolgen. Diese Vorgehensweise bietet vor allem Vorteile im Bereich der Öffentlichkeitsbeteiligung, lässt aber auch einen anderen Umgang mit dem Eingriff in den Naturraum und dessen Ausgleich erwarten. Die Eigentümer bzw. die noch zu bestimmenden Investoren werden dabei sowohl die externe Bearbeitung des gesamten Verfahrens, als auch die Durchführung und die Finanzierung der Erschließung übernehmen. Die rechtliche Fixierung dessen erfolgt mittels eines städtebaulichen Vertrages.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Techn. Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanzielle Auswirkungen  
 hat finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf €.

- Sie stehen im  Verw. Haushalt  Verm. Haushalt unter der Haushaltsstelle zur Verfügung.

- Der Haushaltsansatz reicht nicht aus. Die Bewilligung über- oder außerplanmäßiger Ausgaben ist erforderlich

Für die Finanzierung wurden bereits veranschlagt € , insgesamt sind €  
 bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr €.