

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FD 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 08.01.2015

Drucksache Nr.: **15/0011**

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung |
|--|-----------------------|---------------------------|
| Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss | 04.02.2015 | öffentlich / Vorberatung |
| Rat | 04.03.2015 | öffentlich / Entscheidung |

Betreff

Bebauungsplan Nr. 635 „Freie Buschstraße,, in der Gemarkung Niederpleis, Flur 7, begrenzt durch die Straßen Freie Buschstraße, Schulstraße, Bönnscher Weg und Steinkreuzstraße, Vorstellung einer Investorenplanung und Verfahrensführung

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die vorgestellten Entwürfe zum Wohn- und Geschäftshaus und zum Kindergarten an der Freien Buschstraße zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, auf der Grundlage der vorgestellten Investorenplanung einen Bebauungsplan-Vorentwurf einschließlich Begründung zu entwickeln.“

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan vom 08.08.2013 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt hat im Mai 2013 die sukzessive Auflösung der Gemeinschaftsgrundschule Freie Buschstraße beschlossen. Auf der städtischen Fläche soll das unter Denkmalschutz stehende Schulgebäude erhalten bleiben und örtlichen Vereinen sowie der Volkshochschule zur Verfügung stehen.

Die Bauten aus den 60er Jahren sollen abgerissen werden, so dass Fläche für neue Nutzungen im nördlichen Grundstücksbereich entstehen.

Unter dem Schulhof befindet sich ein Luftschutzbunker, der ebenso in den 60er Jahren als Reaktion auf den Ost-West-Konflikt errichtet wurde.

Aufgrund des Bedarfes an Kinderbetreuungsplätzen soll ein zweigruppiger Kindergarten mit entsprechendem Außengelände für unter 3-Jährige entstehen. Des Weiteren soll ein Grundstücksteil für ein Wohn- und Geschäftshaus aus der Fläche veräußert werden.

Bei der Planung sind die Aspekte des Umgebungsschutzes des Denkmals zu berücksichtigen. In einer Vorabstimmung mit dem LVR Amt für Denkmalpflege wurde auf eine ausreichende Freifläche Wert gelegt, die den Lehrgarten als wesentlichen Bestandteil des Schulhauses und auch des architektonisch abgesetzt und kenntlich gemachten Lehrerhauses berücksichtigen sollte.

Durch die Lage an der Schulstraße hat eine Bebauung auch städtebauliches Gewicht. Im Jahr 2013/2014 entstand auf der östlichen Schulstraßen-Seiten das Wohn- und Ärztehaus der RaiBa, welches den Eintritt in den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums markiert. Eine Bebauung auf der westlichen Seite der Schulstraße sollte ein Korrelat hierzu bilden und in Proportion und Gewicht etwa ebenbürtig erscheinen.

Auf Grund der umliegenden bestehenden Bebauung und geringen Verfügbarkeit an Freiflächen ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ein zentraler Punkt der Planung. Der Bau einer Tiefgarage wird durch den Luftschutzbunker erschwert. Ob dieser im Zuge des Abrisses des Schulgebäudes ebenfalls entfernt wird, muss geklärt werden.

Schließlich sollen in die Planung Klimaschutzbelange einfließen. Hierzu sollen Aspekte der städtebaulichen Kompaktheit, der Gebäudeorientierung, der Verschattung, der Dachflächenausrichtung und des Windschutzes berücksichtigt werden. Ebenso soll ein effizienter Umgang mit Energie durch Kraft-Wärme-Kopplung, intelligente Lüftung, Nutzung passiver Energie etc. erfolgen. Da durch den Abriss eines Teils des Schulgebäudes die bestehende Heizungsanlage für das verbleibende alte Schulgebäude überdimensioniert und auch räumlich getrennt vom zu heizenden Gebäude ist (unter den Umkleiden der Gymnastikhalle), besteht optional die Möglichkeit, ein neues Heizsystem zu errichten, welches sowohl die verbleibende alte Schule als auch die neuen Gebäude versorgt, z.B. ein Blockheizkraftwerk BHKW.

Die vorliegende Planung des Büros für Architektur und Baumanagement bab-db, das ebenso für den Neubau des Ärztehauses der Raiba verantwortlich zeichnet, wurde auf der Grundlage der vorgenannten Eckpunkte entwickelt und berücksichtigt diese, soweit dies im Entwurfsstadium möglich ist. Anhand der konkretisierten Planungen kann eine Abstimmung mit dem LVR Amt für Denkmalpflege erfolgen.

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage der vorliegenden Objektplanung des bab-db den Bebauungsplan-Vorentwurf einschließlich Begründung zu entwickeln.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster 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.