

Anlage 1

zur Beschlussvorlage über den Beginn
vorbereitender (Sanierungs-)Untersuchungen
für den Bereich
Südliche Innenstadt-Erweiterung / Südstadion

Weitere Erläuterungen

1. Ausgangssituation und Veranlassung

In dem südlich an den Stadtbezirk Innenstadt jenseits des Eisenbahnrrings vom Rhein bis einschließlich Südstadion angrenzenden Stadtraum bis zu den historischen Verdichtungsräumen des ersten Vorortgürtels von Bayenthal, Raderberg und Zollstock (markiert durch die Schönerhauser Straße, Marktstraße und Am Vorgebirgstor) hat ein deutlicher Strukturwandel stattgefunden. Dieser wurde insbesondere durch die Aufgabe des Altgewerbestandortes Dombrauerei geprägt. Langfristig wird außerdem mit der Verlagerung des Großmarktes ab 2020 dessen Areal einschließlich des dort integrierten ehemaligen Güterbahnhofs Bonntor disponibel. Insofern werden hier funktionale Mängel und städtebaulicher Missstände vermutet.

Zur Sicherstellung einer insgesamt ausgeglichenen Raumentwicklung und eines geordneten Städtebaus und zur Optimierung von Standortentwicklungen mit einer ausreichender Berücksichtigung von Freiraumbelangen ist ein übergreifender integrierter Handlungsansatz auf Basis der vorbereitenden Untersuchung (mit Bestandsaufnahme und Gebietsanalyse) und einer anschließend hierauf aufbauenden Rahmenkonzeption erforderlich unter Berücksichtigung insbesondere folgender Beschlüsse:

- Ratsbeschluss vom 19.06.2007 zur Verlagerung des Großmarktes;
- Beschluss des Ausschusses Umwelt, Gesundheit und Grün vom 15.03.2007 zur Vervollständigung des Inneren Grüngürtels;
- Ratsbeschluss vom 22.06.2006 zur Neuplanung des Gebietes Vorgebirgstor/Südstadion;
- Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 03.06.2003 zum Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE).

Aufgrund dieser Beschlusslagen sind sowohl kleinteilig strukturierte Blöcke zwischen Bonner Straße und Rhein als auch großflächige absehbar disponible Areale (Großmarkt, Güterbahnhof Bonntor, Südstadion) unter besonderer Betrachtung von geeigneten Planungskorridoren zur Vervollständigung des Inneren Grüngürtels zu untersuchen.

So weist das Areal Großmarkt/Güterbahnhof Bonntor eine großflächige ungeordnete Gewerbestruktur mit erheblichen Funktionsmängeln auf. Dem gegenüber ist der Bereich östlich der Bonner Straße durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geprägt, die sich von hochwertiger Büronutzung im Bereich des Gustav-Heinemann-Ufers bis hin zu produzierendem bzw. Lärm verursachendem Gewerbe erstrecken. Mit der Aufgabe des vormaligen KVB-Betriebshofs an der Koblenzer Straße entstand ein inselartiger Teilbereich, der dringend einer räumlichen Integration sowohl hinsichtlich der Wohn- und Gewerbenutzungen als auch der Freiraumbeziehungen bedarf. Gleiches gilt für die aktuelle Projektentwicklung zur Wiedernutzung des bisherigen Brauereistandortes.

Für die zukünftige Standortentwicklung Großmarkt-Gelände/Güterbahnhof Bonntor sind auf der Grundlage des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 03.06.2003 zum Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE Drei-Zonen-Modell) die Rahmenbedingungen für neue Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen weiter aufzubereiten. Klärungsbedürftig ist dabei insbesondere die Fortführung des inneren Grüngürtels einschließlich seiner Verknüpfung mit dem Vorgebirgspark/Grünzug Süd wie auch die zukünftige Linienführung des Hauptstraßennetzes.

Der Bereich des Südstadions ist insbesondere wegen seines möglichen teilweisen Funktions-

verlustes Untersuchungsgegenstand.

2. Einleitung vorbereitender (Sanierungs-)Untersuchungen

In der o.g. Verwaltungsmitteilung mit dem Sachstandsbericht zur Vervollständigung des Inneren Grüngürtels am südlichen Innenstadtrand hat die Verwaltung im August 2007 die Fachausschüsse des Rates und die Bezirksvertretung 2 über den Planungsstand und die absehbaren Erfordernisse unterrichtet.

Entsprechend der dortigen Darstellung des Erfordernisses von vorbereitenden (Sanierungs-) Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) wird hiermit die diesbezügliche Beschlussvorlage zum Beginn dieser Untersuchungen für das in Anlage 1 dargestellte Untersuchungsgebiet vorgelegt. Damit sollen ggf. in Abhängigkeit von den mit der Untersuchung festgestellten städtebaulichen und Funktionsmängeln und einer dann notwendigen förmlichen Festlegung eines oder u.U. mehrere Sanierungsgebiete die Voraussetzungen geschaffen werden zur Beantragung staatlicher Städtebauförderungsmittel zur Mitfinanzierung nicht rentierlicher städtebaulicher Neuordnungsmaßnahmen einschließlich ggf. Flächenaufbereitung, Ausbau öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeldmaßnahmen. Eine genaue Maßnahmenbestimmung ist erst nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und Herleitung eines Maßnahmenprogramms sowie dessen Abgleich mit den angekündigten neuen Städtebauförderungsrichtlinien des Landes NRW möglich.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB löst Mitwirkungsrechte bzw. -pflichten der Betroffenen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 137 und 139 BauGB aus. Der Beschluss ist daher ortsüblich bekannt zu machen (vgl. Anlage 2). Ab diesem Zeitpunkt ist § 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB (Geltung von Rechtsvorschriften) und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden.

3. Rahmenkonzept südliche Innenstadt-Erweiterung / Südstadion und weiteres Vorgehen

Das Ergebnis der vorbereitenden (Sanierungs-) Untersuchungen wird Feststellungen zu vermuteten städtebaulichen und Funktionsmängeln des Untersuchungsgebietes liefern. Darüber hinaus sind Hinweise und Empfehlungen zur zukünftigen Neuordnung des Gebietes und auch insbesondere begründete Vorschläge zur förmlichen Ausweisung eines oder ggf. mehrerer Sanierungsgebiete gem. §§ 142ff BauGB erforderlich. Diese sind herzuleiten aus einem auf der Grundlage und den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen zu erarbeitenden Rahmenkonzept für das gesamte Untersuchungsgebiet.

Für förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete sind anschließend im Rahmen der konkreten Sanierungsplanung die notwendigen Einzelmaßnahmen in das Sanierungsprogramm einzustellen und entsprechend den gegebenen Finanzierungsmöglichkeiten umzusetzen.

Planungsrechtlich sind die Sanierungsziele mit den Mitteln der Bauleitplanung – Flächennutzungsplan und Bebauungspläne – abzusichern. Dies gilt insbesondere für die planungsbedürftigen großflächigen Standortentwicklungen (Großmarkt/Güterbahnhof) wie auch für die Flächenausweisungen zur Vervollständigung des Inneren Grüngürtels.

Detaillierte Aussagen zur Anwendung des zukünftigen Sanierungsrechts (förmliches oder vereinfachtes Verfahren) oder ggf. zum späteren Erfordernis eines Sanierungstreuhänders können erst nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen gemacht werden.