

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

612 Schw KeSB

Vorlagen-Nummer

**0269/2012**

Freigabedatum 06.12.2012

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Aufwertung des Ortseingangs Alt-Niehls**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	17.01.2013
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	24.01.2013
Stadtentwicklungsausschuss	29.01.2013

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss ist mit dem Vorschlag zur Aufwertung des Ortseingangs Alt-Niehls durch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf Teilbereichen des bestehenden Parkplatzes unter der Bedingung, dass die ermittelte durchschnittliche Stellplatznachfrage mit dem Erhalt von 35 allgemein zugänglichen Stellplätzen gesichert wird, einverstanden und beauftragt die Verwaltung, die zur Umsetzung der Planung notwendigen Schritte einzuleiten.

**Alternative:** keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung**

Der Ortseingang Alt-Niehls im Bereich der KVB-Endhaltestelle Sebastianstraße (Linie 16) befindet sich vor allem westlich der Sebastianstraße in einem desolaten Zustand. Die Situation ist durch eine unattraktive Asphaltfläche geprägt, die zurzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. Den nördlichen Abschluss dieser Fläche bildet ein Privatgrundstück mit einem abgängigen Fischerhaus, welches größtenteils von einer Plakatwandfläche verdeckt wird.

Die Eigentümer dieses Grundstückes (siehe Anlage) beabsichtigen, das Bestandsgebäude abzureißen und das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen. Zur Klärung der Bebaubarkeit haben die beauftragten Planer Kontakt mit der Verwaltung aufgenommen. Aufgrund der städtebaulich unbefriedigenden Gesamtsituation hat die Verwaltung angeregt, Teile des Parkplatzes in die Planung einzubeziehen. Auf diese Weise soll der Eingangsbereich Alt-Niehls städtebaulich besser gefasst und gestaltet werden.

Der Liegenschaftsausschuss hat 1995 den Verkauf einer circa 412 m<sup>2</sup> großen Teilfläche aus dem Parkplatz mit dem Hinweis abgelehnt, dass die Parkplatznutzung außer Frage steht und eine anderweitige Nutzung von der Verwaltung erst dann erneut aufgegriffen werden kann, wenn ein geeigneter Ersatzparkplatz zur Verfügung gestellt werden kann. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück als Parkplatz gewidmet.

Die Verwaltung hat aufgrund der neuen Entwicklung ein Verkehrsgutachten zur Parkraumsituation im Nahbereich des Parkplatzes in Auftrag gegeben. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass ein Wegfall der bestehenden Stellplätze durch Parkraum in der näheren Umgebung kompensiert werden kann. Da der Parkplatz jedoch vor allem als Park-and-ride-Platz an einer günstigen Stelle liegt und gut genutzt wird, vertritt die Verwaltung die Ansicht, dass die Stellplätze nicht aufgegeben, sondern entsprechend dem tatsächlichen Bedarf teilweise neu entlang der Industriestraße errichtet werden sollen (siehe Anlage). Das Verkehrsgutachten kommt auf eine durchschnittliche Belegung des bestehenden

Parkplatzes von 35 Pkw. Diese Anzahl soll in Form öffentlicher Stellplätze durch den Vorhabenträger neu angelegt werden. Die für die Neubebauung notwendigen Stellplätze können in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Das von den Eigentümern beauftragte Architekturbüro hat auf dieser Grundlage unterschiedliche Bebauungsvorschläge erarbeitet, die von einer kleinen Lösung, welche nur einen kleinen Teil der Parkplatzfläche in Anspruch nimmt, bis hin zu einer vollständigen Bebauung des Parkplatzes reichen. Hierbei hat sich sowohl aus verkehrstechnischer als auch aus funktionaler und ästhetischer Sicht die mittlere Variante als tragfähigste Lösung herausgestellt, da auf diese Weise ein guter Kompromiss zwischen den privaten und öffentlichen Belangen erzielt wird. Das Konzept sieht eine teilweise Überbauung des bestehenden Parkplatzes vor. Durch die mehrgeschossige Bebauung entsteht ein gefasster Platz, der sowohl als Parkplatz als auch für anderweitige Aktivitäten gut genutzt werden kann. Im Gebäude sind kleinere Ladeneinheiten in der Erdgeschosszone, Räume für freie Berufe sowie Geschosswohnungen in den Obergeschossen vorgesehen.

Das Vorhaben ist auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 34 Baugesetzbuch genehmigungsfähig. Da das Projekt nur in Verbindung mit dem Privatgrundstück zu realisieren ist und durch den Eigentümer und Architekten entwickelt wurde, sind weitere Mehrfachbeauftragungen oder anderweitige Qualifizierungsmaßnahmen nicht vorgesehen.

#### **Weiteres Vorgehen:**

Die Verwaltung begrüßt die städtebauliche Neuordnung am Ortseingang Alt-Niehls und prüft zurzeit, ob dem Vorhaben weitere, vor allem verkehrs- oder versorgungstechnische Belange entgegenstehen und ob einer teilweisen Entwidmung und Veräußerung der vorhandenen Parkplatzfläche aus Verwaltungssicht zugestimmt werden kann.

#### **Anlagen**