

Begründung

Anlass der Planung

Die Verwaltung wurde durch den Beschluss des Hauptausschusses vom 08.05.2001 (DS-Nr.: 0111283NV2) beauftragt, für den Fall der Entwidmung des Bahnbetriebsgeländes des ehemaligen Güterbahnhofs durch die DB-AG, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss geht zurück auf eine Empfehlung des Ausschusses für Umwelt, Verkehr und Planung am 03.05.2001. Die Möglichkeit einer schienengebundenen Citylogistik sollte erhalten werden, großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen und der städtebaulichen Eingangssituation Rechnung getragen werden. Die Entwidmung der o.g. Flächen, die einen Teil des gesamten Plangebietes darstellen, erfolgte durch das Eisenbahnbundesamt am 12.12.2001. D.h. von diesem Zeitpunkt an verlor das Gelände seinen Rechtscharakter als Eisenbahnbetriebsanlage im Sinne des § 38 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz und unterliegt damit der Planungshoheit der Stadt Bonn.

Plangebiet

Das Plangebiet wird zweckmäßigerweise durch die am nördlichen Rand verbleibenden Fläche der DB AG, die Immenburgstraße und die Straße Am Dickobskreuz eingegrenzt, da so die Randbereiche des ehemaligen Güterbahnhofes in ein städtebauliches Konzept integriert werden können.

Eine Einbeziehung des Geländestreifens (entwidmet am 12.06.2001) zwischen der Hein-Moeller-Straße, der Verlängerung der Immenburgstraße, dem verbleibenden Gelände der DB AG und der Viktoriabrücke in den Bebauungsplanbereich ist nicht zwingend, da dieser von der Fa. Moeller GmbH erworben wurde und vorab im Rahmen einer Bauvoranfrage grundsätzlich geklärt war, dass sich diese Fläche für die Erweiterungsabsichten der Fa. Moeller eignet.

Planungsziele

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Bonn. Große Teile werden vom ehemaligen Bonner Güterbahnhof eingenommen, der planungsrechtlich Eisenbahnbetriebsfläche war. Mit der Aufgabe des Güterbahnhofs durch die DB AG und durch die eisenbahnrechtliche Entwidmung der Flächen ergibt sich die Notwendigkeit, qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Im Flächennutzungsplan sind die als "Fläche für Bahnanlagen" dargestellten Bahnflächen in gewerbliche Flächen zu ändern.

Die im Plangebiet und in der Nachbarschaft vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen legen eine Weiterentwicklung dieses Nutzungsspektrum nahe. Andere gewerbliche Nutzungen, die sich damit vertragen, können den Bestand ergänzen. Die in geringer Entfernung gelegenen naturwissenschaftlichen Einrichtungen der Universität und das im ehemaligen Schlachthof mit Erfolg errichtete Gründerzentrum ergeben dafür erkennbare Ansätze.

Die zentrale Lage spricht für eine hohe Nutzungs- und Baudichte. Die besondere Qualität des Plangebietes, der unmittelbare Gleisanschluss, soll durch

Festsetzungen auch für künftige Entwicklungen erhalten bleiben. Im Randbereich neben den verbleibenden Anlagen der DB AG soll die Option offen gehalten werden, den Gleisanschluss für die Ver- und Entsorgung (Umschlagverkehre TK-Umweltdienste, MVA und Logistikeinrichtungen) zu nutzen.

Bereits die vorhandenen Nutzungen verursachen trotz zweier naheliegender Autobahnanschlüsse Probleme durch Ziel- und Quellverkehre. Nutzungen die ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren, müssen daher ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund und wegen der unerwünschten städtebaulichen Konkurrenz sowohl zur Bonner Innenstadt als auch zu benachbarten Ortsteilzentren verbietet sich jede Einzelhandelsnutzung.

Der Gastronomiebedarfshandel im Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes besitzt diese unerwünschten Auswirkungen nicht und soll von daher künftig Bestand haben, weitere Ansiedlungen in diesem Segment sollen auch künftig möglich sein.