STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 16.04.2007

Drucksache Nr.: **07/0178**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	08.05.2007	öffentlich / Vorberatung
Rat	13.06.2007	öffentlich / Entscheidung

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 625 / 1 "Niederpleis Mitte", Gemarkung Niederpleis, Flur 7, für den Bereich zwischen Paul-Gerhardt-Str., Hauptstraße und Schulstraße bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 3090 und 3091 (EDEKA-Markt);
Vorstellung der Varianten und Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit un der Behörden gemäß §§ 3 und 4 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat beschließt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 625/1 „Niederpleis Mitte“, Gemarkung Niederpleis, Flur 7, für den Bereich zwischen Paul-Gerhardt-Str., Hauptstraße und Schulstraße bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 3090 und 3091 (EDEKA-Markt) die Erstellung eines Rechtsplanes auf der Grundlage der Variante II sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan vom 08.01.2007 zu entnehmen, der Bestandteil des Beschlusses ist.

Problembeschreibung/Begründung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 625/1 wurde eine Veränderungssperre erlassen, um unerwünschte bauliche Entwicklungen abzuwehren und das städtebauliche Ziel der Stärkung des Ortsteils Niederpleis in seiner Nahversorgungsfunktion sowie die städtebauliche Ordnung im Ortskern zu sichern.

Zunächst lag dabei das Augenmerk auf der ehemaligen Hofstelle Ecke Hauptstraße/ Paul-Gerhardt-Straße. Mit der Schließung des EDEKA-Marktes voraussichtlich Mitte 2007 bieten sich neue Entwicklungsmöglichkeiten, die in den drei vorliegenden Varianten dargestellt sind.

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes wurde herausgestellt, dass das Stadtteilzentrum Niederpleis im Bereich des kurz- und mittelfristigen Bedarfs entwickelt werden muss. Die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung wird zukünftig eine stärkere Rolle spielen, da die Mobilitätskosten steigen und die demographische Entwicklung eingeschränkte Mobilität erwarten lässt.

Für die verbindliche Bauleitplanung resultiert daraus die Notwendigkeit, an zentralem Standort die Voraussetzungen für Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs zu schaffen.

Um den Ortsteil Niederpleis in seiner Nahversorgungsfunktion zu stärken, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 625/1 planungsrechtlich die Grundlage geschaffen werden, den vorhandenen Verbrauchermarkt zu sichern bzw. alternative Standorte für die Versorgung der Einwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs anzubieten.

Beschreibung der Varianten

Variante I:

Der Verbrauchermarkt bleibt am bisherigen Standort, die Grundfläche wird geringfügig vergrößert. Der überwiegende Anteil der Stellplätze ist von der Schulstraße aus zu erreichen, auch die Anlieferung des Marktes soll von hier aus erfolgen.

Die Ecke Hauptstraße/Paul-Gerhardt-Straße wird durch ein Wohn- Geschäftshaus gefasst, die Stellplätze befinden sich im Innenhof.

Durch die Aufnahme der Baufluchten der benachbarten bestehenden Gebäude gewinnt der Gehsteig an der Hauptstraße 2,5 m, an der Paul-Gerhardt-Straße ca. 1 m Breite.

Im weiteren Verlauf der Paul-Gerhardt-Straße wird auf dem nördlichen Grundstücksteil der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle die Errichtung eines Wohnhauses möglich.

Variante II:

Der jetzige Standort des Verbrauchermarktes wird aufgegeben. Die Ecke Hauptstraße/Paul-Gerhardt-Straße wird mit einem Wohngeschäftshaus bebaut, dessen überbaubare Fläche im Erdgeschoss vergrößert ist und Platz für einen Verbrauchermarkt bietet. Die darüber liegenden Geschosse stehen für Büro- und Wohnnutzung zur Verfügung. Damit rückt der Einzelhandel in den Ortskern von Niederpleis und dokumentiert somit das Stadtteilzentrum.

Auch hier entsteht durch das Einrücken der Baukörper mehr Platz für die Fußgänger an der Hauptstraße und der Paul-Gerhardt-Straße.

Die Fläche des bisherigen EDEKA-Marktes wird zu Stellplätzen umgestaltet, zusätzlich entsteht ein Baurecht an der Paul-Gerhardt-Straße und eines in der Schulstraße am Standort der ehemaligen Parkplatzflächen.

Variante III:

Auf dem Grundstück des aufgegebenen Verbrauchermarktes und in den rückwärtigen Gärten entstehen Baurechte für Einfamilienhäuser, so dass die ortsteilzentrennahe Wohnlage nachverdichtet wird.

Die ehemalige Hofstelle wird an drei Seiten der Grundstücksgrenze bebaut und öffnet sich zur Paul-Gerhardt-Straße.

Der entstandene Innenhof kann von verschiedenen Einzelhändlern genutzt werden, die Waren des täglichen Bedarfs anbieten.

Unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungskonzept herausgearbeiteten Planungsziele für die räumlich-funktionale Ordnung und den Einzelhandel durch Entwicklung der Stadtteilzentren, Sicherung der Versorgung für den täglichen Bedarf und Aufwertung der zentralen Einkaufslagen ist aus städtebaulicher Sicht Variante II zu bevorzugen.

Das Stadtentwicklungskonzept formuliert als Ziel die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs, die Sicherstellung der Versorgung im Stadtteilzentrum und Bindung der Bevölkerung an „ihren“ Stadtteil und die Schaffung von Identifikationsräumen im Stadtteilzentrum.

Die Lage des geplanten Einzelhandels an der stark frequentierten Hauptstraße garantiert Laufkundschaft und einen hohen Bekanntheitsgrad. Darüber hinaus könnte ein kleiner Verbrauchermarkt die Ansiedlung weiteren Einzelhandels im Ortskern initialisieren.

Dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“, wie im Stadtentwicklungskonzept beschrieben, mit räumlicher Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten der Nahversorgung in den Stadtteilen, optimaler Anbindung an den ÖPNV und Nutzung ökologisch unkritischer Flächen im Innenbereich wird vollinhaltlich entsprochen.

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 €.