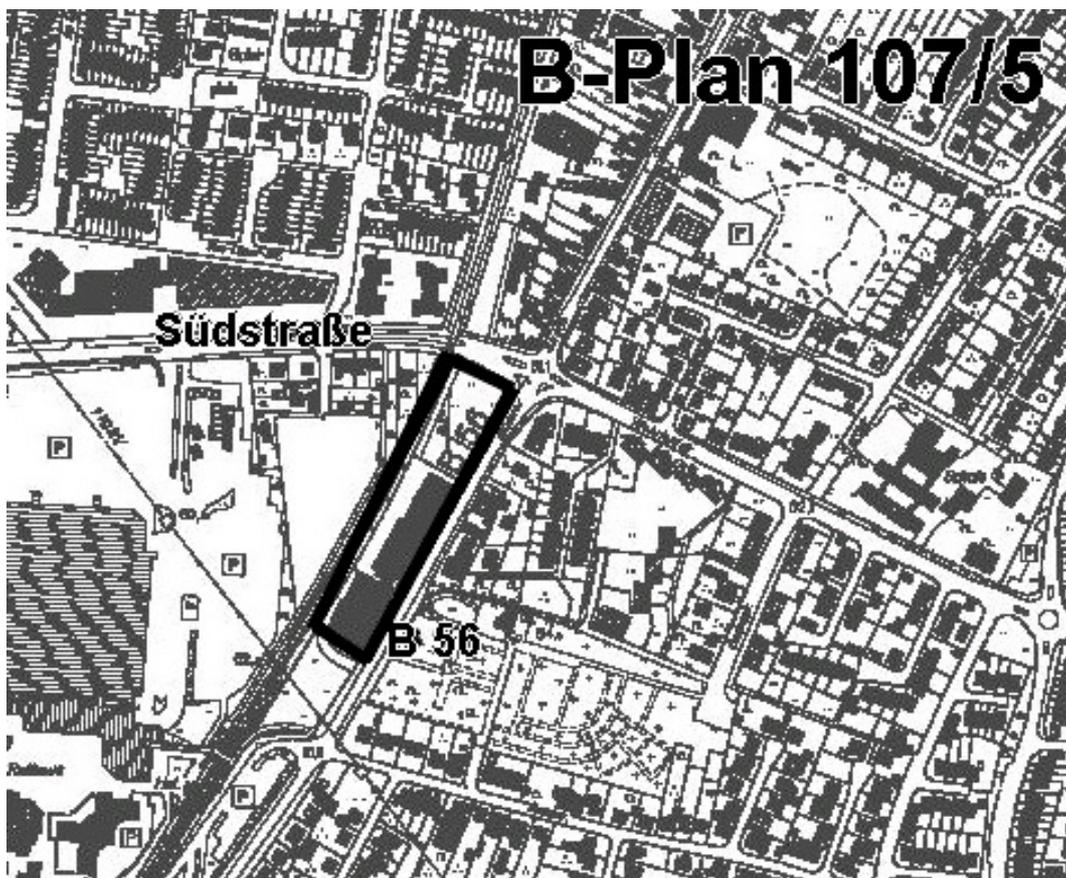


**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 107/5  
„Zentrum-Ost“**



## **A ALLGEMEINES**

### **1. Angaben zum Bestand, Anlass der Planung, Planungsziele**

Im Bereich des Zentrums der Stadt Sankt Augustin zwischen B 56 und der S-Bahn befindet sich ein ca. 140 m langer Gebäudekomplex eines ehemaligen Möbelhauses. Das Gebäude wird seit längerer Zeit auf Grund eines Konkurses nicht mehr genutzt und steht leer. Im Eckbereich zur Südstraße hin ist zudem ein ca.3700qm großes Grundstück noch unbebaut. Für dieses Grundstück ist die Verlängerung einer Baugenehmigung aus dem Jahre 1994 für ein 5-geschossiges Büro- und Geschäftshaus mit Hoteletage beantragt. Eine Realisierung dieses Bauvorhabens erscheint aus heutiger Sicht allerdings unwahrscheinlich, obwohl der beantragten Nutzung ausdrücklich bescheinigt wurde, dass sie den städtebaulichen Zielvorstellungen an dieser Stelle entspricht.

Zwischenzeitlich liegt nun das „Stadtentwicklungskonzept Sankt Augustin 2025“ vor, aus dem ebenfalls deutlich als Ziel formuliert wird, dass die Umgestaltung des Bereichs des ehemaligen Möbelhauses als Eingangsbereich des Stadtzentrums anzustreben ist und durch die Anordnung von Gebäuden entlang der Straßen klare Raumkanten gebildet werden sollen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan soll diesen Planungszielen entsprechen und die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um mittelfristig das äußere Erscheinungsbild an diesem markanten Ort des Zentrums zu verbessern.

### **2. Lage des Gebietes und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, zwischen B 56, S-Bahn und Südstraße und umfasst eine Fläche von ca. 10.000qm.

### **3. Inhalt des Flächennutzungsplans, planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin enthält für den Bereich des Bebauungsplans die Darstellung eines MK - Gebietes.

Im derzeit laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet bleibt diese Darstellung unverändert.

Die planungsrechtliche Situation wird derzeit gem. § 34 BauGB beurteilt.

Andere überörtliche Planungen, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnten, sind nicht bekannt.

### **4. Planverfahren / Umweltprüfung**

Es ist beabsichtigt, das *Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte* vom 21.12.2006 dahin gehend anzuwenden, dass gem. §13a BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden kann.

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Rechtes sind angesichts der Zielsetzung des Bebauungsplans - Wiedernutzbarmachung von Flächen - und der geringen Größe des Plangebietes gegeben.

Da das Gelände zudem bereits heute überwiegend durch vorhandene Gebäude und Zufahrten versiegelt ist, wird davon ausgegangen, dass einschränkende umweltrelevante Faktoren nicht vorhanden sind.

Um dennoch möglichst früh Erkenntnisse zu erlangen, die Einfluss auf die Planung haben könnten, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nicht verzichtet.

## **B BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan ist im Entwurf des Bebauungsplans ein Kerngebiet ausgewiesen.

Einzelhandelsbetriebe werden zwar allgemein zugelassen, jede einzelne Ladenfläche soll aber eingegrenzt werden, damit im direkten Umfeld des Rathauses die eigentlichen zentralen Funktionen erhalten bleiben können. Die Ansiedlung eines weiteren Einkaufszentrums ist an dieser Stelle nicht gewollt.

Neben den in der BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Wohnungen werden insbesondere in den Teilbereichen von MK<sub>2</sub> und MK<sub>3</sub> Wohnungen ab dem 1.Obergeschoss allgemein zugelassen. Einerseits soll damit der besonderen Lage im Übergang zwischen dem fast ausschließlich als Wohngebiet genutzten Bereich östlich der B 56 und dem Zentrum entsprochen werden und andererseits soll dadurch auch ganz allgemein die Wohnfunktion im Zentrum, unmittelbar am S-Bahn-Haltepunkt Markt gestärkt werden. Selbstverständlich müssen dabei die Anforderungen an den Lärmschutz bei der Bauausführung berücksichtigt werden.

In Bezug auf die Bauweise und die Geschossigkeit ist das Plangebiet in drei Teilbereiche gegliedert ist.

Um im Eckbereich zur Südstraße eine aus stadtgestalterischer Sicht gewünschte Betonung und Geschlossenheit zu erreichen, wurde für das nördliche ca. 80m lange Baufeld mit der Bezeichnung MK<sub>1</sub> eine mindestens drei- bis maximal viergeschossige, geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für das mittlere und ebenfalls das südliche Baufeld mit den Bezeichnungen MK<sub>2</sub> und MK<sub>3</sub> ist dagegen die offene Bauweise festgesetzt, um die sonst sehr kompakte Bebauung zwischen S-Bahn und B 56 etwas aufzulockern.

Da das Gelände noch Süden ansteigt, soll für den Bereich von MK<sub>3</sub> auf das vierte Geschoss verzichtet werden. Gleichzeitig wird jedoch eine zwingend dreigeschossige Bauweise festgesetzt, um an dieser Stelle dennoch eine räumliche Wirkung zu erzielen.

Für alle drei Bereiche ist eine gleichbleibende maximale Gebäudehöhe über NN bestimmt worden, wodurch aufgrund des unterschiedlichen Geländeneiveaus im

Eckbereich zur Südstraße hin ein weiteres nicht als Vollgeschoss ausgebildetes Staffelgeschoss möglich wird.

Entsprechend den Möglichkeiten der BauNVO wird für alle Bereiche eine Geschossflächenzahl von 3,0 und eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

## **2. Erschließung / Ruhender Verkehr**

Der Bereich des Bebauungsplans ist von den vorhandenen Straßen B 56 und Südstraße erschlossen.

Eine Zufahrt von der Südstraße her erfordert allerdings den Nachweis, dass sowohl die Funktion der angrenzenden Kreuzung wie auch die Verkehrsabläufe im Zusammenhang mit der Schrankenanlage der S-Bahn nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sollen im rückwärtigen Bereich zur S-Bahn angeordnet werden. Um dies zu unterstützen und aufgrund der vorhandenen Geländestruktur sieht der Bebauungsplan vor, Garagengeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen. Die maximale Gebäudehöhe darf dadurch aber in keinem Falle überschritten werden.

## **C WEITERFÜHRENDE HINWEISE**

### **1. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über die bereits vorhandenen Straßen an alle Ver- und Entsorgungsleitungen anzuschließen.

### **2. Lärmschutz**

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen der S-Bahn und der B 56 ist in Bezug auf eine Wohnnutzung ein entsprechendes Lärmgutachten erforderlich. Eventuell daraus resultierende Schutzmaßnahmen sind in die Baugenehmigungen zu übernehmen.

### **3. Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **4. Kosten**

Da sämtliche Infrastruktureinrichtungen sowie Straßen und Kanal bereits vorhanden sind, entstehen der Stadt durch die Planung keinerlei zusätzliche Kosten.