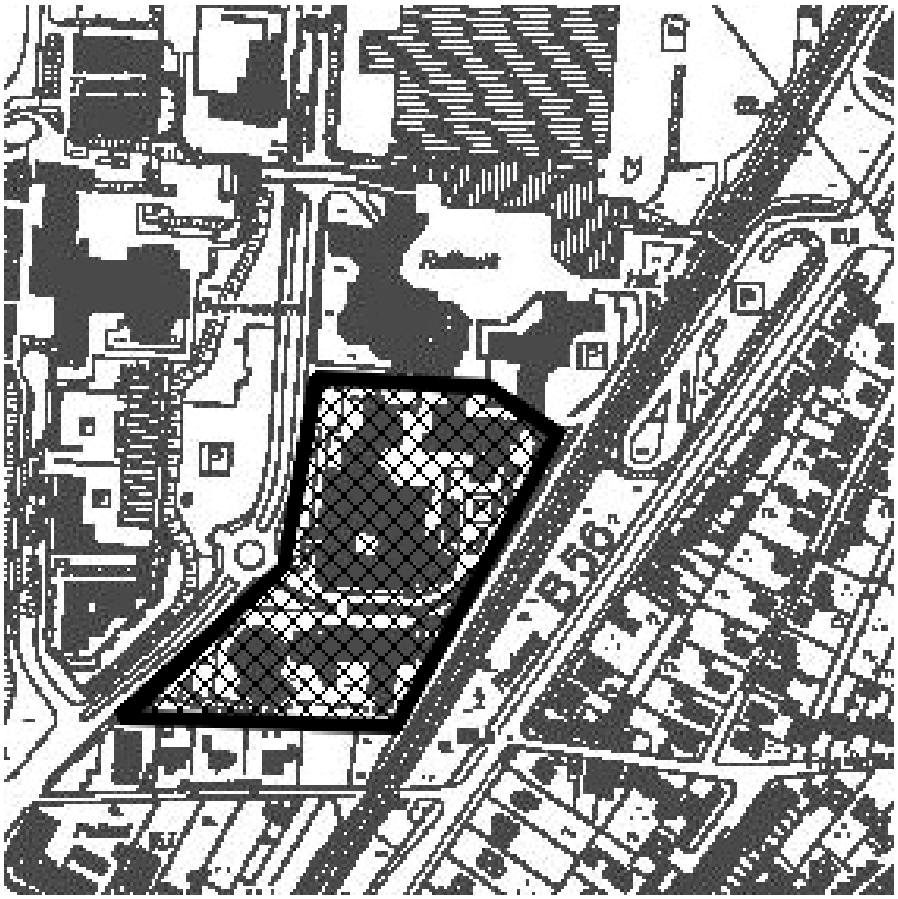
Vorentwurf

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 107/6
„Zentrum-Süd“



A ALLGEMEINES

1. Angaben zum Bestand, Planungsziele

Im Bereich des Zentrums der Stadt Sankt Augustin befindet sich unmittelbar südlich des Rathauses ein Hotel und zwei weitere Verwaltungsgebäude, die zur Zeit von der Konrad-Adenauer-Stiftung und dem Technopark Sankt Augustin mit Einrichtungen der Telekom AG und weiteren Unternehmen der IuK-Technologie, E-Business und IT-Beratung genutzt werden.

Das Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ hat u.a. als übergeordnete Ziele für die weitere Zentrumsentwicklung die Stärkung des Zentrums im Sinne der gemeinsamen Stadtidentität, „Wissenstadt^{plus}“ und die Schaffung von repräsentativen Adressen genannt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107/6 „Zentrum-Süd“ soll insbesondere dieser Zielrichtung gefolgt werden und dem entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen werden.

2. Lage des Gebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, zwischen Rathaus, S-Bahn, Sonnenweg und Rathausallee und umfasst eine Fläche von ca. 23.000qm.

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.

B BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Da der Bereich des Bebauungsplans bereits fast vollständig bebaut ist, wird sich das Maß der baulichen Nutzung überwiegend am Bestand orientieren. Um die oben genannten Ziele zu erreichen soll sich die Art der Nutzungen auf die Punkte 1. bis 4. des § 7 (2) der Baunutzungsverordnung beschränken.

2. Erschließung

Der Bereich des Bebauungsplans ist von den vorhandenen Straßen erschlossen.

C WEITERFÜHRENDE HINWEISE

1. Ver- und Entsorgung

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

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.

FB 6/10-1 Sankt Augustin, den
29.11.2007