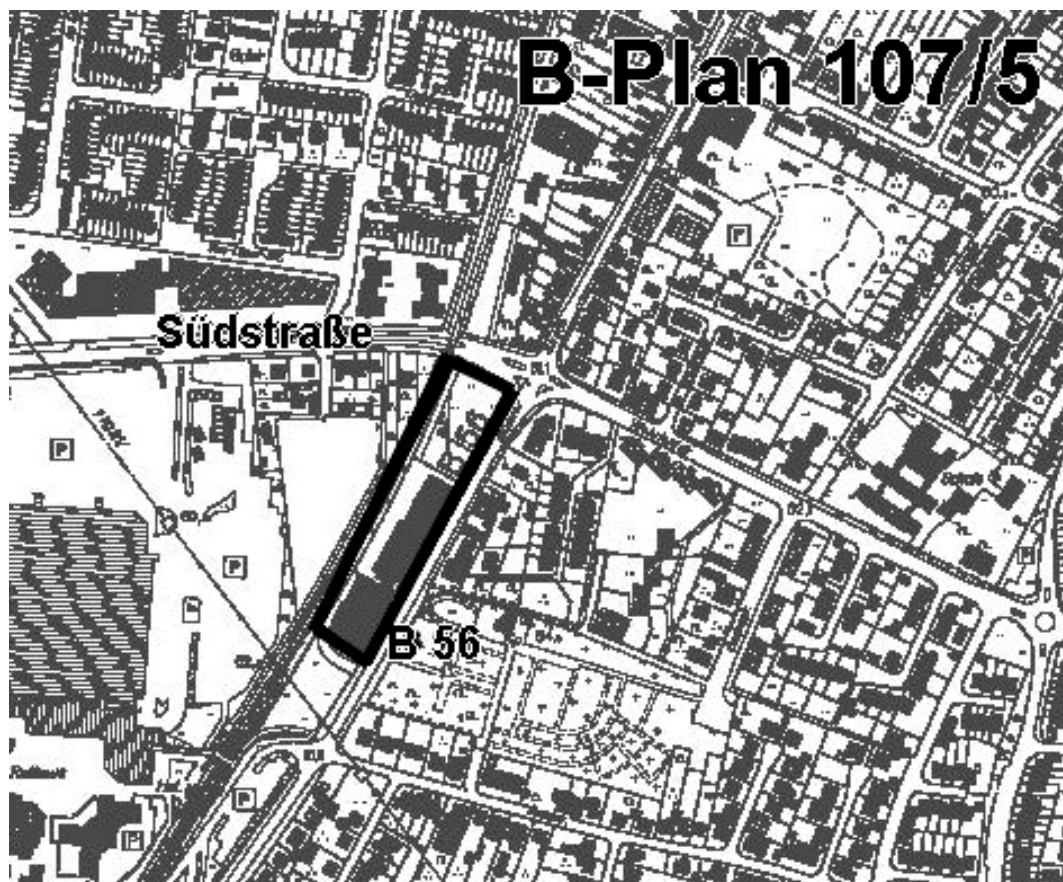


**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 107/5
„Zentrum-Ost“**



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. 3700 qm 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.

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. 10.000 qm.

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.

Der Rat der Stadt hat am 14.03.2007 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Veränderungssperre beschlossen und diese am 28.03.2007 veröffentlicht.

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, wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nicht verzichtet.

Dieses Beteiligungsverfahren hat auf eine Änderung der Planinhalte keinen Einfluss genommen.

B BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Um im Eckbereich zur Südstraße eine aus stadtgestalterischer Sicht gewünschte Betonung und Geschlossenheit zu erreichen, wurde für das nördliche ca. 80m lange Baufeld eine geschlossene Bauweise und zudem straßenbegleitend in Teilbereichen eine Baulinie festgesetzt.

In einem zweiten Baufeld im südlichen Bereich des Bebauungsplans soll die beabsichtigte den weiteren Straßenraum bildende Bebauung entstehen.

Ein größerer Abstand zwischen diesen beiden Baufeldern ist durchaus gewünscht, um deutlich vom Charakter der heutigen als zu massiv empfundenen Situation abzuweichen. Zudem bietet sich hier die Möglichkeit zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Der Bebauungsplan lässt aber auch hier eine geringe bauliche Nutzung zu, um die vorgesehen Hauptbaukörper optisch zu verbinden.

Einhandelsbetriebe sind zwar allgemein zugelassen, werden aber bezüglich ihrer Größe eingegrenzt. Dadurch sollen hauptsächlich die zentralen Funktionen im unmittelbaren Umfeld des Rathauses weiterhin erhalten bleiben bzw. gestärkt werden. Die Ansiedlung eines zweiten größeren Einkaufszentrums ist an dieser Stelle nicht gewünscht.

Vergnügungsstätten sollen im Bereich dieses Bebauungsplans nicht zugelassen werden, da sich unmittelbar anschließend ein Wohngebiet mit einer Grundschule befindet. Im Bedarfsfalle können sie aber im Bereich der zentralen Kerngebietsflächen an der Rathausallee zugelassen werden.

Entsprechend der Lage des Plangebietes im Zentrum der Stadt werden die Möglichkeiten der BauNVO in Bezug auf Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl ausgenutzt.

Da in gewerblich genutzten Gebäuden in der Regel größere Geschosshöhen erforderlich werden, wird ergänzend zur absoluten Geschosshöhe auch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Da der Bebauungsplan innerhalb des als „zentraler Versorgungsbereich“ dargestellten Bereichs liegt, werden die Ausnahmen des § 7 Abs 3 BauNVO nicht zugelassen.

2. Erschließung / Ruhender Verkehr

Der Bereich des Bebauungsplans ist von den vorhandenen Straßen B 56 und Südstraße erschlossen. Grundstückszufahrten sind jedoch nur eingeschränkt möglich, um die Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs möglichst gering zu halten.

Die Zufahrten sowohl von der Südstraße wie auch von der B 56 her erfordern in jedem Falle den Nachweis, dass die Verkehrsabläufe im Zusammenhang mit der Schrankenanlage der Stadtbahn, die Funktion der angrenzenden Kreuzung und auch der fließende Verkehr der B 56 nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind Maßnahmen im angrenzenden Straßenraum erforderlich, deren Kosten durch den Verursacher zu tragen sind.

Um die Verkehrsabläufe innerhalb des Baugebietes zu steuern, wird die rückwärtige bahnparallele Erschließung als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hier soll im Wesentlichen die Warenanlieferung und die Ver- und Entsorgung stattfinden. Eine Verbindung zu den Besucherstellplätzen ist nicht gewollt. Diese Absicht wird folgerichtig durch den festgesetzten Pflanzstreifen unterstrichen.

C WEITERFÜHRENDE HINWEISE

1. Ver- und Entsorgung

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

2. 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.