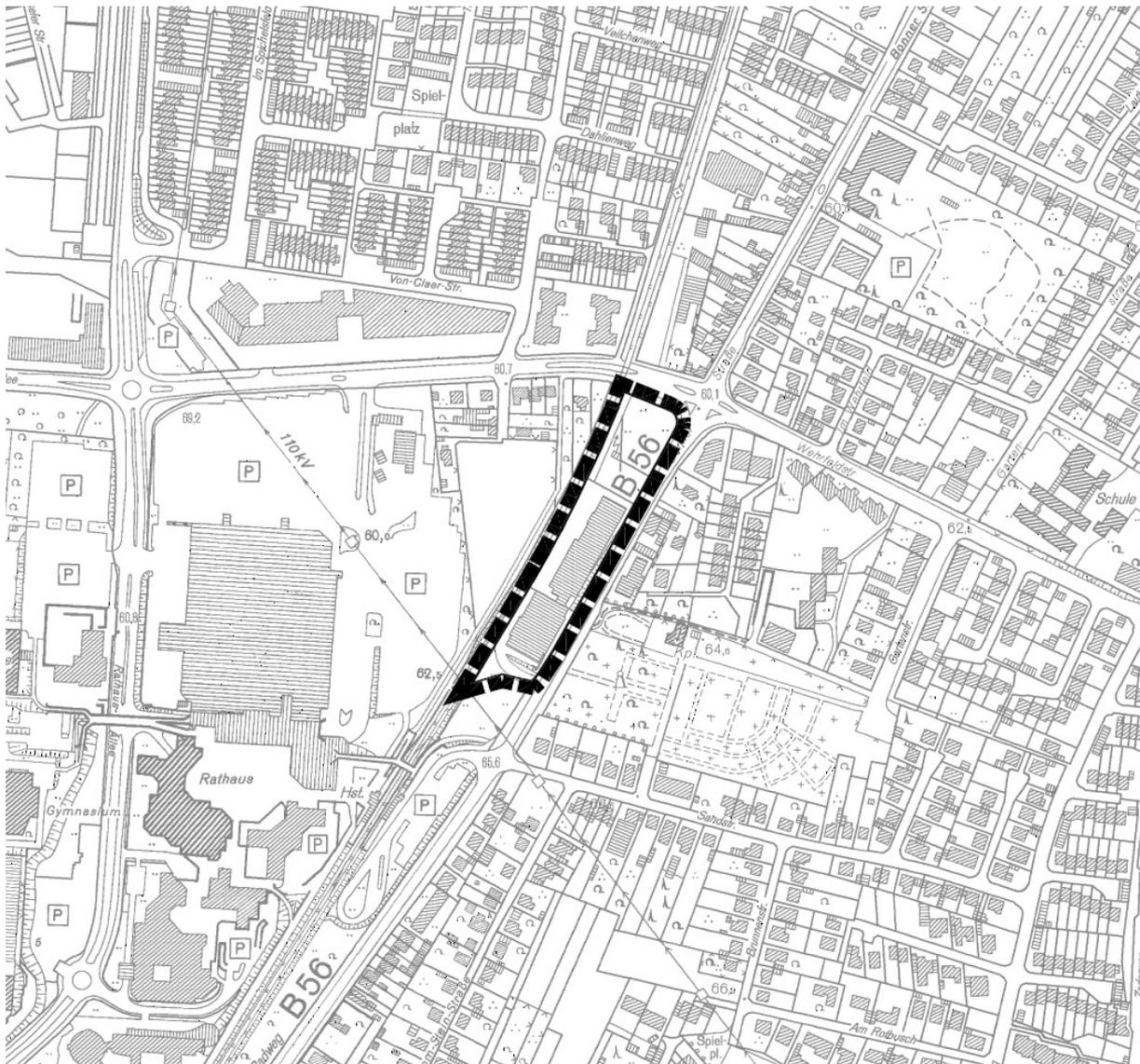


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 107/5 „Zentrum-Ost“



A ALLGEMEINES

1. Angaben zum Bestand

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 vielen Jahren nicht mehr genutzt und steht leer. Im Eckbereich zur Südstraße hin ist zudem ein ca. 3700 qm großes Grundstück noch unbebaut. Für dieses Grundstück waren ein 5-geschossiges Büro- und Geschäftshaus mit Hoteletage sowie später eine Tankstelle beantragt. Beide Vorhaben sind nicht zur Ausführung gekommen.

2. Anlass der Planung, Planungsziele

Zwischenzeitlich liegen das „Stadtentwicklungskonzept Sankt Augustin 2025“ und auch der Abschlussbericht zur Masterplanung Urbane Mitte vor, aus denen deutlich das Ziel formuliert wird, dass die Neugestaltung des Bereichs des ehemaligen Möbelhauses dringend anzustreben ist. Das Gebäude des Möbelhauses befindet sich in einem verfallenen baulichen Zustand. Vandalismus und Graffiti lassen die Bauruine in einem desolaten Bild erscheinen, das gerade an dieser besonderen Stelle den Eingangsbereich des Stadtzentrums in unerfreulicher Art und Weise ankündigt.

Nach erfolgtem Abriss der Altgebäude wird die Anordnung mehrerer die B56 begleitender Einzelbaukörper vorgeschlagen. Sie sollen einerseits den Straßenraum der B56 und der Südstraße begrenzen und zugleich eine Transparenz bezüglich des Stadtzentrums und des geplanten Huma-Neubaus ermöglichen.

Die Eckbereiche sowohl im Süden wie auch im Kreuzungsbereich zur Südstraße sollen baulich akzentuiert gestaltet werden.

Entsprechend der Ausweisung als Mischgebiet sollen sowohl kleinteiliger Einzelhandel in der Erdgeschosszone als auch Büro- und Dienstleistungsflächen in den darüberliegenden zwei bis drei Geschossen ermöglicht werden.

Im südlichen Teil des Baugebietes ist eine Anlage für betreutes Wohnen mit einer Pflegeeinrichtung vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend oberirdische Stellplatzflächen vorgesehen. Der Bebauungsplan ermöglicht aber auch eine Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen. Die Erschließung ist sowohl direkt von der Bonner Straße als auch im rückwärtigen Bereich der Stadtbahn möglich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107/5 „Zentrum Ost“ soll diesen Planungszielen entsprochen und die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um mittelfristig das äußere Erscheinungsbild an diesem markanten Ort des Zentrums zu verbessern.

3. 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.

4. Inhalt des Flächennutzungsplans, planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin enthält für den Bereich des Bebauungsplans die Darstellung eines MK - Gebietes. Diese Darstellung wird zudem überlagert mit der Funktion „zentraler Versorgungsbereich“. Es ist beabsichtigt, nach Abschluss des Planverfahrens den FNP gem. § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB an dieser Stelle anzupassen.

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

Der Rat der Stadt hat am 06.10.2010 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Veränderungssperre beschlossen und diese am 17.09.2010 veröffentlicht. Die Veränderungssperre galt für 2 Jahre. Am 04.07.2012 hat der Rat daher beschlossen, die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr zu verlängern.

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

5. 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 und §13 Abs. 2 und 3 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 (ca. 10.300 qm) 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. Eine gesonderte Untersuchung hinsichtlich eines Fledermausvorkommens wurde durchgeführt. Eine bedrohte Population wurde dabei nicht festgestellt.

Um möglichst früh Erkenntnisse zu erlangen, die Einfluss auf die Planung haben könnten, wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Sinne einer Vorprüfung des Einzelfalles dennoch durchgeführt.

B BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Um im südlichen Bereich und im Eckbereich zur Südstraße eine aus stadtgestalterischer Sicht gewünschte Akzentuierung zu erreichen, wurde an diesen Stellen eine Mindestgeschosszahl festgesetzt.

Entsprechend der Lage des Plangebietes im Zentrum der Stadt und der besonderen Topographie des Grundstücks zwischen B56 und der Trasse der Stadtbahn sollen hier die Möglichkeiten der §§ 19 Abs. 4 und 21a BauNVO in Bezug auf die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl ausgenutzt werden. Aus dem gleichen Grund werden auch entsprechen dem § 17 Abs. 2 BauNVO die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Einhandelsbetriebe sind zwar allgemein zugelassen, dürfen aber die Grenzen zur Großflächigkeit nicht überschreiten. Entsprechend dem § 1 Abs. 7 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs.3 BauGB werden die Möglichkeiten angewendet, die Einzelhandelsnutzung auf die Erdgeschossflächen zu reduzieren, um auch den Gefahren der Bildung von Effekten der Agglomeration entgegen zu wirken. 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.

Im Sinne der Aussagen der Masterplanung werden gem. § 1 Abs 5 BauGB die nach § 6 Abs.2 Nr.6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

Die nach § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sollen im Bereich dieses Bebauungsplans nicht zugelassen werden, zumal sich unmittelbar anschließend ein Wohngebiet mit einer Grundschule befindet. Im Bedarfsfalle könnten sie aber im Bereich der zentralen Kerngebietsflächen an der Rathausallee zugelassen werden.

2. Ruhender Verkehr / Erschließung

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen sollen oberirdische Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen werden.

Der Bereich des Bebauungsplans ist von den vorhandenen Straßen B 56 und Südstraße erschlossen. Grundstückszufahrten direkt von diesen Straßen sind zulässig soweit gutachterlich nachgewiesen ist, dass dadurch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs zu erwarten sein werden.

Gegebenenfalls sind Maßnahmen im angrenzenden Straßenraum erforderlich, deren Kosten durch den Verursacher zu tragen sind.

3. Schallschutz

Das Plangebiet liegt zwischen einer Bundesstraße und der Stadtbahnlinie Bonn/Siegburg. Den aufgrund dieser Lage zu erwartenden Beeinträchtigungen muss durch geeignete passive oder aktive Maßnahmen entgegengewirkt werden. Grundlage für die entsprechenden Maßnahmen bildet das schalltechnische Gutachten vom 27.04.2012. Auf Grundlage der konkreten Ausführungsplanung muss im Rahmen des Bauantrages eine separate Schallimmissionsschutz-Untersuchung vorgelegt werden, die die Einhaltung der Werte der DIN 18005 nachweist.

C WEITERFÜHRENDE HINWEISE

1. Ver- und Entsorgung

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

2. Ferngasleitung

Das Plangebiet wird im Bereich der Südstraße von einer Gasfernleitung tangiert. Die Leitung und der erforderliche Schutzstreifen sind zu beachten.

3. Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B.

Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten

5. Kosten

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