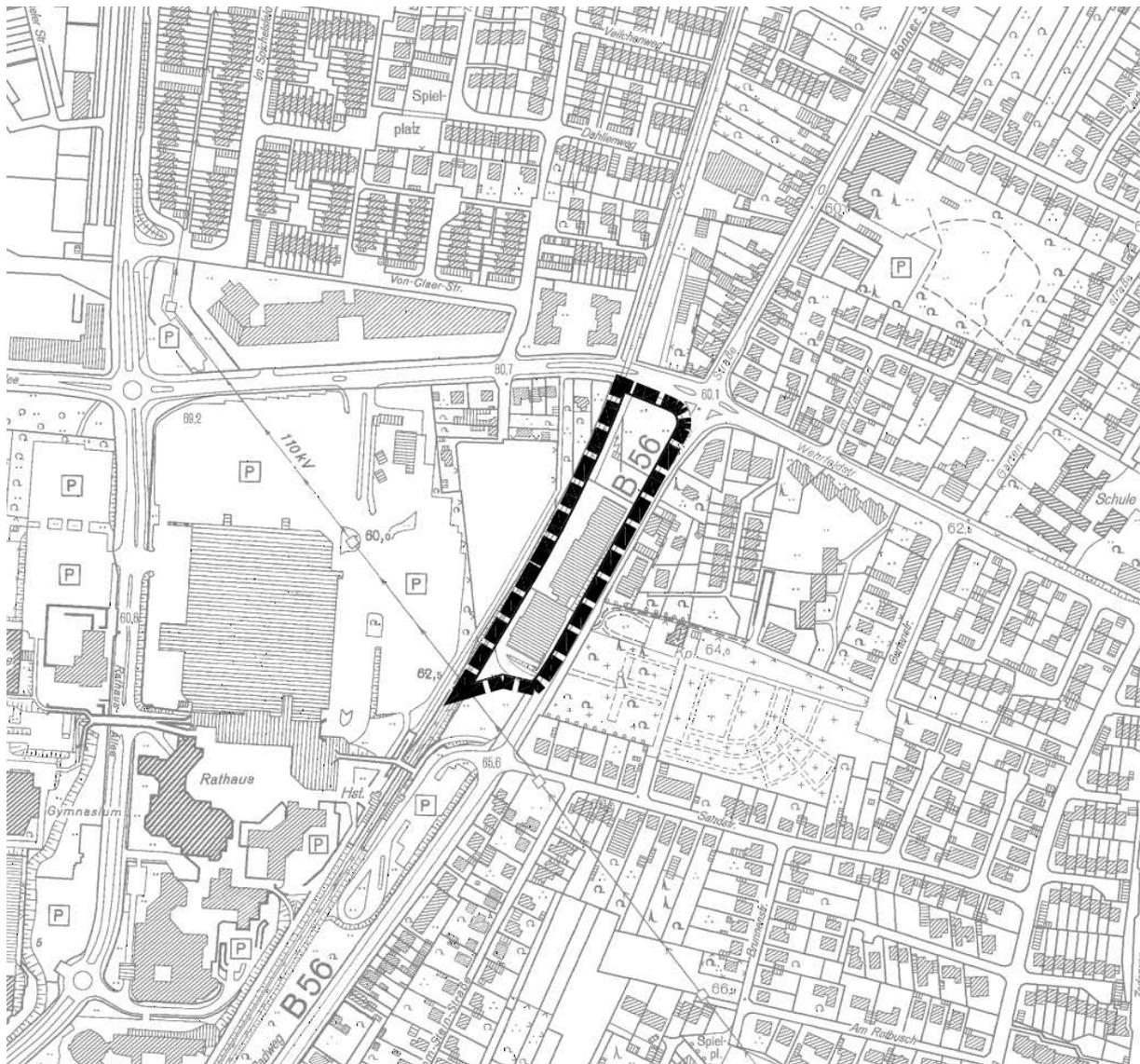


**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 107/5  
„Zentrum-Ost“**

Entwurf (Stand 25.10.2012)



## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass .....	4
2.	Verfahren .....	4
2.1.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	4
2.2.	Bisheriges Verfahren.....	5
2.3.	Angebotsbebauungsplan.....	6
3.	Übergeordnete Planungen und sonstige relevante Planungen .....	7
3.1.	Regionalplan .....	7
3.2.	Flächennutzungsplan (2009) .....	7
3.3.	Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ (2006).....	7
3.4.	Verkehrsentwicklungsplan (Fortschreibung 2008) .....	7
3.5.	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin (2008) .....	8
3.6.	Masterplan „Urbane Mitte“ 2011 .....	8
3.7.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ .....	9
3.8.	Bebauungsplan Nr. 505/2A .....	9
3.9.	Verkehrliche Zentrumserschließung 2011 .....	9
3.10.	Planung zur Umgestaltung der B 56 in der Ortsdurchfahrt Sankt Augustin (2008).10	
3.11.	Radverkehrsnetz NRW.....	10
3.12.	Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet .....	10
4.	Bestandsbeschreibung .....	10
4.1.	Lage und Größe des Gebietes, Eigentumsverhältnisse .....	10
4.2.	Heutige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung .....	11
4.3.	Verkehr/ Erschließung .....	11
4.4.	Ver- und Entsorgung .....	11
4.5.	Leitungen .....	11
4.6.	Immissionen .....	11
4.7.	Kampfmittel .....	12
4.8.	Altlasten und Bodenverunreinigungen .....	12
5.	Planungskonzeption .....	12
5.1.	Grundzüge der Planung .....	12
5.2.	Bebauungskonzept/ Städtebauliches Konzept.....	12
5.3.	Verkehrerschließung .....	13
5.4.	Ver- und Entsorgung .....	13
6.	Auswirkungen der Planung.....	13
6.1.	Einzelhandel.....	13
6.2.	Verkehr .....	13
6.3.	Umweltauswirkungen .....	14

7.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen .....	16
7.1.	Art der baulichen Nutzung .....	16
7.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	17
7.3.	Grundflächenzahl (GRZ) .....	17
7.4.	Geschoßflächenzahl (GFZ) .....	18
7.5.	Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche.....	19
7.5.1	Ermittlung der Fläche des Baugrundstückes .....	19
7.5.1	Ermittlung der zulässigen Geschossfläche .....	19
7.6.	Anzahl der Vollgeschosse .....	19
7.7.	Höhe der baulichen Anlagen .....	19
7.8.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
7.9.	Stellplätze.....	20
7.10.	Nebenanlagen.....	21
7.11.	Öffentliche Verkehrsfläche .....	21
7.12.	Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen.....	21
7.13.	Private Grünfläche.....	21
7.14.	Erhalt eines Baumes .....	21
7.15.	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissions-schutzgesetzes .....	21
8.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	22
8.1.	Werbeanlagen.....	22
9.	Planumsetzung .....	23
9.1.	Bodenordnung.....	23
9.2.	Kosten und Finanzierung.....	23

## **1. Anlass**

Im Bereich des Zentrums der Stadt Sankt Augustin befindet sich zwischen B 56 und der Straßenbahn ein ca. 140 m langer Gebäudekomplex eines ehemaligen Möbelhauses, auf dem seit März 2005 die Nutzung aufgegeben wurde. Nördlich angrenzend, im Eckbereich zur Südstraße hin, ist zudem ein ca. 3.700 m<sup>2</sup> 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.

Vandalismus und Graffiti lassen die vorhandene Bauruine in einem desolaten Bild erscheinen. An dieser besonderen Stelle im Eingangsbereich des Stadtzentrums stellt die innerörtliche Brachfläche ein deutlich wahrnehmbares städtebauliches Defizit dar. Sie bietet aber gleichzeitig durch eine angemessene Nachnutzung ein großes Potential für eine städtebauliche Aufwertung des Zentrums.

Daher bemüht sich die Stadt seit vielen Jahren auf dem Areal eine städtebaulich vertretbare Nachnutzung zu ermöglichen. Es gab seither immer wieder Bestrebungen von verschiedenen Eigentümern und Investoren die Flächen einer neuen Nutzung zu zuführen. Diese Bemühungen scheiterten bisher jedoch insbesondere aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse, der Preis- und Nutzungsvorstellungen der Investoren sowie der Wirtschaftlichkeit der Vorhaben.

Inzwischen wurde die gesamte Fläche von einem Investor erworben. Zwischen dem neuen Grundstückseigentümer und der Stadt wurde ein Bebauungs- und Nutzungskonzept abgestimmt, das mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Sankt Augustin insbesondere mit dem Stadtentwicklungskonzept 2025, dem Masterplan „Urbane Mitte“ sowie dem Einzelhandelskonzept vereinbar ist. Auf der rd. 250 m langen und rd. 45 m breiten Fläche westlich der Bonner Straße plant der Investor die Bestandsgebäude abzureißen und ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln.

Konkret vorgesehen sind derzeit die Ansiedlung einer Altenpflegeeinrichtung mit 80 Pflegeplätzen sowie ca. 40 seniorengerechten Wohneinheiten, eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes (unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), eines Fitnesscenters sowie eines Büro- und Geschäftshauses einschließlich der für diese Nutzungen erforderlichen Stellplätze. Die Stadt Sankt Augustin begrüßt diese Planung. Der Eingang zum Zentrum Sankt Augustins kann mit diesen Nutzungen sinnvoll ergänzt und städtebaulich aufgewertet werden.

Um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Umnutzung zu schaffen und zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. die Fortführung des bereits eingeleiteten Planverfahrens erforderlich.

## **2. Verfahren**

### **2.1. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Voraussetzung für die Anwendung von § 13a BauGB ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),

- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von baulich bereits genutzten Flächen dienen. Hier soll das größtenteils bereits bebaute Gelände des ehem. Möbelhauses umgenutzt werden. Es handelt sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 10.000 m<sup>2</sup> groß. Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Die mögliche zulässige Grundfläche bleibt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Änderung nicht begründet. Es wird kein großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO zugelassen. Damit liegt kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6 und 18.6.2. der Anlage 1 zum UVPG vor. Ebenso wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben unterschritten (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist das FFH-Gebiet „Sieg“ Nr. DE-5210-303. Es befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung nördlich des Plangebiets. Da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet und selbst bereits bebaut ist, bestehen keinerlei Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck dieses FFH-Gebietes beeinträchtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Auswirkungen der Planung zu treffen (vgl. Kapitel 6).

## **2.2. Bisheriges Verfahren**

Im nördlichen Teil des Plangebietes (Ecke Bonner Straße/ Südstraße) wurde 2006 im Rahmen einer Bauvoranfrage die Ansiedlung einer Tankstelle beantragt. Da diese Nutzung nicht mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Augustin insbesondere auch dem Stadtentwicklungskonzept 2025 vereinbar war, wurde die Bauvoranfrage zunächst nach § 15 BauGB zurückgestellt.

In seiner Sitzung vom 6. September 2006 hat der Rat der Stadt Sankt Augustin die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107-5 für den Bereich „Zentrum-Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Am 22. August 2007 hat der Zentrumsausschuss den Bebauungsplanvorentwurf zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt die frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 24. September bis zum 1. Oktober 2007.

Zudem hat der Rat zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung am 14. März 2007 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107-5 beschlossen (§ 14 BauGB). Diese trat am 28. März 2007 in Kraft und galt zunächst für zwei Jahre. Sie wurde am 11. März 2009 durch Ratsbeschluss um ein weiteres Jahr verlängert. Die Zurückstellung des Baugesuches für die Tankstelle und die Veränderungssperre wurden vor dem Verwaltungsgericht und dem Oberwaltungsgericht vom Antragsteller beklagt und im Sinne der Stadt Sankt Augustin von den Gerichten bestätigt.

Ziel der Planung der Stadt ist nach wie vor die städtebauliche Aufwertung der Fläche und Betonung des Eingangs zum Stadtzentrum durch drei solitäre Baukörper statt des vorhandenen langgestreckten Baukörpers. Zudem soll die Verkaufsfläche für den Einzelhandel auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Im Zuge der weiteren Planungen wurden von verschiedenen Investoren Vorschläge zur Umnutzung und Entwicklung der Fläche entwickelt. Diese Konzepte wurden aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Ziel- und Nutzungsvorstellungen zwischen Stadt und Investor sowie wirtschaftlicher Schwierigkeiten im Zuge der Finanzkrise nicht weiterverfolgt.

Um die – auch im Masterplan „Urbane Mitte“ konkretisierten – Planungsziele der Stadt Sankt Augustin insbesondere hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung weiter zu sichern, hat der Rat der Stadt am 6. Oktober 2010 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107-5 eine neue Veränderungssperre beschlossen. Diese wurde am 17. September 2010 veröffentlicht. Die Veränderungssperre galt für 2 Jahre. Sie wurde am 4. Juli 2012 durch Ratsbeschluss um ein weiteres Jahr bis zum 21. September 2013 verlängert.

Am 21. September 2011 hat der Zentrumsausschuss den entsprechend der Zielvorgaben des Masterplans überarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 107/5 „Zentrum-Ost“ zur Kenntnis genommen. Um möglichst früh Erkenntnisse zu erlangen, die Einfluss auf diese Planung haben könnten, hat die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in Zeit vom 23. Januar 2012 bis 30. Januar 2012 durchgeführt.

Zwischen dem neuen Grundstückseigentümer und der Stadt Sankt Augustin wurde ein Bebauungs- und Nutzungskonzept abgestimmt, das mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Sankt Augustin vereinbar ist. Dieses Konzept wurde dem Zentrumsausschuss in seinen Sitzungen am 6. Juni 2012 und 27. Juni 2012 vorgestellt.

### **2.3. Angebotsbebauungsplan**

Dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf liegt dieses mit der Stadt Sankt Augustin abgestimmte städtebauliche Bau- und Nutzungskonzept des Grundstückseigentümers zugrunde. Um die für den Grundstückseigentümer notwendige Flexibilität zu ermöglichen, wird ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Dies bedeutet, dass innerhalb des vorgesehenen Rahmens des Bebauungsplans auch vom jetzigen Nutzungskonzept bzw. Bauantrag des Grundstückseigentümers abweichende Nutzungen vorgesehen werden können.

### **3. Übergeordnete Planungen und sonstige relevante Planungen**

#### **3.1. Regionalplan**

Der seit 6. Februar 2004 rechtsverbindliche Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt für den Geltungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im Rahmen der Bauleitplanung können entsprechend der Ziele des Regionalplans u. a. Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

Der Bebauungsplan Nr. 107-5 umfasst ein Gebiet in verkehrsgünstiger Lage im Zentrum von Sankt Augustin und setzt ein Mischgebiet (MI) fest. Er entspricht daher den Zielen der Raumordnung.

#### **3.2. Flächennutzungsplan (2009)**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin stellt den Bereich des Bebauungsplans als Kerngebiet dar. Diese Darstellung wird zudem überlagert mit der Funktion „zentraler Versorgungsbereich“.

Die Planung sieht die Ausweisung eines Mischgebietes vor. Sie bleibt damit hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zurück. Es ist daher beabsichtigt, nach Abschluss des Planverfahrens die Darstellung des Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Zukünftig soll der Planbereich im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden.

#### **3.3. Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ (2006)**

Das im Jahre 2006 beschlossene Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ trifft unter dem Leitbild „Wissensstadt PLUS“ folgende generelle Zielaussagen für das Plangebiet. Abstrakte Aussagen:

- Sicherung und Ausbau des Stadtzentrums u. a. durch ergänzende Nutzungen (Wohnen, Gastronomie, Sport, Dienstleistungen)
- Ausbau von Flächen für Zentren
- Umstrukturierung und Aufwertung von bereits baulich genutzten Flächen

Konkret wird auch vorgeschlagen, dass ehemalige Möbelhaus an der B56 im unmittelbaren Umfeld der FH für ein Gründerzentrum - auch als Zwischennutzung – zu nutzen (vgl. STEK 2006: 85).

#### **3.4. Verkehrsentwicklungsplan (Fortschreibung 2008)**

Im Jahr 2008 ist der Verkehrsentwicklungsplan fortgeschrieben worden. Es wurde eine Analyse der derzeitigen Verkehrssituation sowie die Betrachtung von Verkehrsszenarien (2015/ 2025) vorgenommen. Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans ist auch ein Verkehrsmodell zur Prognoseabschätzung erstellt worden. Hiermit können Kapazitätsprobleme des Verkehrsnetzes aufgezeigt werden. Des Weiteren war u.a. Aufgabe des Verkehrsentwicklungsplans die Zentrumsanbindung zu verbessern und Lösungen für kritische Bereiche aufzuzeigen. Der Verkehrsentwicklungsplan hat verschiedene Varianten der Zentrumsanbindung untersucht. Hierzu wird für weitere Informationen auf den Verkehrsentwicklungsplan verwiesen.

### **3.5. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin (2008)**

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2008 wurde die Entwicklung des Einzelhandels sowie die Versorgungssituation in Sankt Augustin und den Ortsteilen untersucht und bewertet.<sup>1</sup> Das Konzept umfasst eine Markt- und Standortanalyse sowie ein Handlungskonzept zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung. Der Rat der Stadt hat das Konzept am 19.11.2008 beschlossen.

Das Zentrum von Sankt Augustin – einschließlich des Plangebietes - wird als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Dieser Bereich soll als Hauptzentrum für die Stadt Sankt Augustin dienen und somit den zentrenrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen aufnehmen, wobei der Huma-Einkaufspark den Einzelhandelsschwerpunkt bildet und durch den fachmarktorientierten Geschäftsbesatz der unmittelbar angrenzenden Bereiche ergänzt wird.

Das Hauptzentrum soll nach den Vorstellungen der Stadt Sankt Augustin primär durch große, fachmarktorientierte Angebotsstrukturen getragen werden. Kleinteilige Fachgeschäftsstrukturen sollen auf den Mall-Bereich im Einkaufszentrum beschränkt bleiben, um städtebaulich unverträgliche Wettbewerbsbeziehungen zu den gewachsenen Strukturen in den Innenstädten der Nachbarkommunen zu vermeiden.

Die heute ungenutzten Areale im Bereich des ehem. Möbelhauses kommen aufgrund der sehr verkehrsgünstigen Lage im Stadtzentrum für zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen infrage und bieten deshalb auch kundenfrequenzstarken Betrieben günstige Standortbedingungen. Zumindest die Erdgeschossnutzflächen könnten daher mit Verkaufsflächen belegt werden. Das Konzept empfiehlt allerdings, dass Ansiedlungen größerer Betriebe an diesem Standort nur dann erfolgen sollten, wenn diese hinsichtlich Sortiment, Betriebsform und Zielgruppen auf den zukünftigen Nutzungsmix des Huma-Einkaufsparks abgestimmt sind. Es wird daher vorgeschlagen den Standort im städtebaulichen Gesamtzusammenhang zu entwickeln.

### **3.6. Masterplan „Urbane Mitte“ 2011**

Der im Jahre 2011 erstellte und vom Rat beschlossene Masterplan „Urbane Mitte“ empfiehlt dringend die Neugestaltung des Planbereichs am Stadteingang, da die Fläche des ehemaligen Möbelhauses in ihrem derzeitigen Zustand sehr negativ in Erscheinung tritt.

Es wird vorgeschlagen den Gebäudekomplex vollständig abzureißen und durch 3 oder 4 neue Einzelbaukörper zu ersetzen. Diese sollen einerseits den Straßenraum der B 56 und der Südstraße begrenzen und zugleich eine Transparenz bezüglich des Stadtzentrums und des geplanten Huma-Neubaus ermöglichen. Von der Realisierung eines einzelnen langgestreckten Großbaukörpers auf dem Gelände wird aus städtebaulicher Sicht abgeraten. Die Gebäude könnten über eine neue Straße parallel der Straßenbahntrasse erschlossen werden. Dort der könnten auch öffentliche Besucherstellplätze untergebracht werden.

Die Eckbereiche sowohl im Süden wie auch im Kreuzungsbereich zur Südstraße sollten baulich akzentuiert werden. Aufgrund der exponierten Lage des nördlichen Baukörpers als ‚Eingangstor‘ zur Stadtmitte empfiehlt der Masterplan „Urbane Mitte“, diesen Eckpunkt baulich-räumlich besonders zu fassen und architektonisch zu betonen.

Als Nutzungen werden für die Erdgeschosebenen kleinteiliger Einzelhandel, und für die Obergeschosse sowohl Dienstleistungsnutzungen als auch als Wohnungen empfohlen. Denkbar wäre am Eingangsbereich zum Zentrum auch ein Hotelneubau.

---

<sup>1</sup> BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co KG, Mai 2008

### **3.7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“**

Westlich des Plangebietes befindet sich derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 107 für den Bereich „Zentrum“ im Aufstellungsverfahren. Anlass dieser Planung ist die Initiative des Eigentümers, den aus den 1970er Jahren stammenden, das Stadtbild prägenden Einkaufszentrum im Zentrum von Sankt Augustin grundlegend neu zu strukturieren, zu gestalten und zu vergrößern.

Ziel dieser Planung ist primär die Neuordnung der Stadtmitte im Bereich des Rathauses, des Marktplatzes und des HUMA-Einkaufsparks sowie im Bereich der Stadtbahnhaltestelle. Dabei werden u. a. die folgenden Planungsgrundsätze berücksichtigt:

- Schaffung eines urbanen Stadtquartiers mit innerstädtischem Charakter,
- stadträumliche Aufwertung und Belebung des Stadtzentrums,
- Belebung der Innenstadt durch Verbesserung des Nutzungsangebots für Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur,
- Bündelung der großflächigen Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt auf das geplante Vorhaben sowie
- Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit durch Schaffung einer zusätzlichen Erschließung in das neue (Einkaufs)Zentrum von der B 56 aus (Spindel) aus sowie durch die Schaffung einer neuen, die Stadtbahntrasse unterquerenden Verbindung zwischen Rathausallee und Bonner Straße (Ost-West-Spange).

Das Einkaufszentrum soll im Osten durch die Überbauung der bisher dort vorhandenen Stellplatzflächen erweitert werden. Nördlich des Einkaufszentrums soll eine öffentliche Grünfläche entstehen. Die geplante Neubebauung rückt von Westen näher an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107-5 heran. Zwischen den geplanten neuen Baukörpern und der Stadtbahnstrecke ist eine Anlieferzone und Gebäudeumfahrt vorgesehen.

Die geplante verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums erfolgt einerseits von Westen durch Zufahrten im Bereich der Rathausallee und andererseits über eine weitere Zufahrt in Form eines Spindelbauwerks im Bereich zwischen Bonner Straße und Stadtbahn unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107-5 angrenzend.

### **3.8. Bebauungsplan Nr. 505/2A**

Für die unmittelbar östlich an der Bonner Straße gelegenen Bereiche existiert für den Abschnitt nördlich des Friedhofs der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 505/2A. Dieser setzt in der ersten Reihe entlang der Bonner Straße ein Mischgebiet fest. Für die Bebauung in der zweiten Reihe ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **3.9. Verkehrliche Zentrumserschließung 2011**

Im Rahmen der zukünftigen Planung im Zentrum von Sankt Augustin ist zur Beurteilung der Entwicklung der Verkehrsströme das Verkehrsgutachten "Verkehrliche Zentrumserschließung in Sankt Augustin"<sup>2</sup> mit Stand März 2011 erstellt worden. Das Gutachten basiert auf den Grundlagedaten des VEP und hat das entwickelte Verkehrsmodell weiter fortgeschrieben.

---

<sup>2</sup> gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH

### **3.10. Planung zur Umgestaltung der B 56 in der Ortsdurchfahrt Sankt Augustin (2008)**

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW (Niederlassung Bonn) hat im Jahre 2008 eine verkehrsstädtebauliche Studie zur Umgestaltung der B 56 in der Ortsdurchfahrt Sankt Augustin<sup>3</sup> erstellen lassen, um insbesondere den Anforderungen der ERA für die ausreichende Bemessung der Anlagen für den Rad- und Fußgängerverkehr gerecht zu werden. Generell sollen die Rad- und Gehwege im Bereich der Ortsdurchfahrt verbreitert werden. Die Vorplanung kommt für den Abschnitt zwischen Sandstraße und Südstraße zu folgendem Fazit:

In diesem Abschnitt sollen alle Bereiche (Fahrbahnen, Parkstreifen, Geh- und Radweg) überplant und umgebaut werden. Während im südlichen Teilbereich für verbesserte Proportionen im Straßenraum die Baumpflanzungen bis zum Knotenpunkt mit der Sandstraße erweitert werden sollen, muss in den mittleren und nördlichen Teilbereichen beidseitig das größtenteils unzureichende Angebot für Radfahrer und Fußgänger neu bemessen werden. Hierfür können die bisher überbreiten Fahrstreifen sowie die Längsparkstände in ihrer Breite reduziert werden, um den erforderlichen Platz für ausreichend breite Geh- und Radwege im Straßenraum zu gewinnen.

Im Bereich des nördlichen Friedhofseingangs ist eine Querungshilfe geplant. Die Vorplanung zum Umbau der B 56 nutzt die vorhandene Breite der öffentlichen Verkehrsflächen vollständig aus und berücksichtigte für den Geltungsbereich die damals noch bestehenden Zufahrten des ehemaligen Möbelhauses von der B 56.

### **3.11. Radverkehrsnetz NRW**

Der Radweg entlang der Bonner Straße (B 56) ist im Radverkehrsnetz NRW als eine Hauptachse im Rhein-Sieg-Kreis ausgewiesen. Der Rhein-Sieg-Kreis erarbeitet derzeit unter Berücksichtigung des Radverkehrsnetzes NRW ein eigenes Radverkehrskonzept.

### **3.12. Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Meindorf für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnachtalsperrenverbandes. Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.06.1985. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB.

## **4. Bestandsbeschreibung**

### **4.1. Lage und Größe des Gebietes, Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Sankt Augustin in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1 in einem schmalen Geländebereich zwischen der Bundesstraße 56, der Straßenbahn Siegburg – Sankt-Augustin - Bonn (Linie 66) und der Südstraße.

Das Plangebiet hat eine Tiefe von rd. 45 m und erstreckt sich über eine Länge von rd. 250 m in Nord-Süd-Richtung. Der Geltungsbereich ist rd. 10.204 m<sup>2</sup> groß und wird begrenzt:

- im Westen von der Trasse der Stadtbahn,
- im Norden von der Südstraße (Flst.-Nr. 5559),
- im Osten durch die Bundesstraße B56 und
- im Süden von einer privaten Grünfläche (Flst.-Nr. 5547, geplante Spindel).

---

<sup>3</sup> Büro für Stadt- und Verkehrsplanung (BSV) Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (September 2008)

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke mit den Nummern 2359, 2923, 2958, 3122, 3278, 3279, 3280, 3282, 3283, 3284, 3285, 4301, 5481, 5482, 5549, 5550, 5785, 5786, 5956, 5958 und 5960. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum eines Investors.

#### **4.2. Heutige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung**

Die im Plangebiet bestehenden Gebäude des ehemaligen Möbelhauses stehen seit 2005 leer. Im nördlichen Teil des Gebietes befindet sich eine baulich bisher nicht genutzte Brachfläche. Dieser Bereich ist rd. 3.000 m<sup>2</sup> groß und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke Nrn. 2359, 2958, 4301 und 3285. Dort befindet sich auch eine Trafostation.

Das Gelände fällt nach Norden und Westen um bis zu 4 m ab. Im Süden liegt der höchste Punkt bei rd. 64,5 m über Normalnull. Im Westen und Norden dagegen bei ca. 60,5 m

Westlich vom Plangebiet verläuft die Trasse der Stadtbahn. Nordwestlich liegen an der Südstraße mehrere Wohnhäuser (Hausnummern 2 bis 20) südlich daran angrenzend befindet sich eine Brachfläche. Weiter südwestlich befindet sich der Parkplatz des HUMA-Einkaufsparks, der mit einem neuen Einkaufszentrum bebaut werden soll (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107).

Östlich des Geltungsbereichs finden sich entlang der Bonner Straße der städtische Friedhof, eine Tankstelle sowie einige Wohn- und Geschäftsgebäude.

Südwestlich grenzt das Plangebiet an eine private Grünfläche auf der eine zusätzliche Zufahrt (Spindel) zum neuen HUMA-Einkaufspark geplant ist. Weiter südlich befinden sich in fußläufiger Entfernung der Haltepunkt „Sankt Augustin – Markt“ der Stadtbahnlinien 66/67 sowie die Haltestellen der Buslinien 508, 517, 529 und 535.

#### **4.3. Verkehr/ Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits über eine Zufahrt an der Bonner Straße bzw. der Südstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Das Grundstück ist über die Haltestelle „Sankt Augustin – Markt“ sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

#### **4.4. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über die in der Bonner Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

#### **4.5. Leitungen**

Das Plangebiet wird im Bereich der Südstraße vom Schutzstreifen einer Ferngasleitung tangiert. Die Leitung selbst verläuft außerhalb des Plangebietes. Der erforderliche Schutzstreifen von 4 m beiderseits der Leitungsachse ist zu beachten.

#### **4.6. Immissionen**

Das Plangebiet wird durch unterschiedliche Emissionsquellen beeinträchtigt. Es bestehen erhebliche Immissionsvorbelastungen aufgrund von Verkehrslärm durch den Straßen- und Schienenverkehr. Zusätzlich besteht eine Vorbelastung durch benachbarte gewerbliche Nutzungen (HUMA-Einkaufspark). Den aufgrund dieser Lage zu erwartenden Beeinträchtigungen muss durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt werden.

#### **4.7. Kampfmittel**

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst wird daher eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese vor Baubeginn bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Sofern zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. erfolgen sollen, wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst außerdem eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### **4.8. Altlasten und Bodenverunreinigungen**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

### **5. Planungskonzeption**

#### **5.1. Grundzüge der Planung**

Planerisches Ziel ist es, die Fläche des ehemaligen Möbelhauses durch Abriss und bauliche Wiedernutzbarmachung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit für ein gemischt genutztes Quartier entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes herzustellen. Hierbei sind die folgenden Planungsgrundsätze berücksichtigt:

- Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers durch Ausweisung eines Mischgebietes und Beschränkung der zulässigen kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen (unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
- Städtebauliche Akzentuierung des Eingangs zum Stadtzentrum und Ausbildung einer Raumkante an der Bonner Straße durch Ausweisung entsprechender Baufelder und Höhenfestsetzungen.
- Herstellung und Sicherung der Erschließung des Plangebiets über eine zentrale Zufahrt von der Bonner Straße (B 56) sowie eine ergänzende Zu- und Abfahrt von der Südstraße.

#### **5.2. Bebauungskonzept/ Städtebauliches Konzept**

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 Erdgeschosszonen als auch Büro- und Dienstleistungsflächen in den darüberliegenden zwei bis drei Geschossen ermöglicht werden. Im südlichen Teil des Baugebietes kann bei der geplanten Ausweisung als Mischgebiet auch die vorgesehene Errichtung eines Pflegeheimes mit 80 Plätzen sowie 40 Wohnungen für Senioren bzw. betreutes Wohnen realisiert werden.

### **5.3. Verkehrserschließung**

Das Gebiet soll über eine zentrale Zufahrt von der Bonner Straße für den motorisierten Verkehr erschlossen werden. Zusätzlich ist eine Zu- und Abfahrt von der Südstraße vorgesehen. Hier soll nur Rechtsabbiegen möglich sein („Rechts rein, Rechts raus“).

Der Liefer- und Serviceverkehr soll vorrangig über die zentrale Zufahrt von der Bonner Straße (B 56) in das Gebiet einfahren und über eine Umfahrung und Anlieferzone westlich des Gebäuderiegels nach Norden über die Südstraße abfließen.

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend oberirdische Stellplatzflächen geplant zudem ist im Bereich des Pflegeheims auch ein Garagengeschoss geplant. Der Bebauungsplan ermöglicht daher auch eine Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen.

Die Erschließung des Areals für Fußgänger und Radfahrer soll über die vorhandene Wegeinfrastruktur von der Bonner Straße bzw. der Südstraße aus erfolgen.

### **5.4. Ver- und Entsorgung**

Das Abwasser kann in das bestehende Kanalnetz (Mischwasserkanal) in der Bonner Straße (B 56) eingeleitet werden. An das bestehende Strom-, Wasser- und Gasnetz der angrenzenden Straßen kann angeschlossen werden. Die Abfallentsorgung ist durch Zufahrt von der Bonner Straße (B 56) möglich.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1. Einzelhandel**

Durch die Ausweisung als Mischgebiet ist sichergestellt, dass nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche kleiner 800 m<sup>2</sup>) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Zudem werden Einzelhandelsnutzungen auf die Erdgeschossflächen begrenzt. Somit kann den Zielen des Einzelhandelskonzeptes und des Masterplans „Urbane Mitte“, nämlich den großflächigen Einzelhandel auf das Hauptzentrum und dort auf den Bereich des HUMA-Einkaufsparks zu konzentrieren und die Randbereiche mit kleinflächigen Anbietern zu ergänzen, entsprochen werden.

### **6.2. Verkehr**

In der Verkehrstechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon-Bondzio-Weiser (2012) wurde der Nachweis erbracht, dass am geplanten zentralen Anbindungspunkt im Planfall ein leistungsfähiger Verkehrsablauf erwartet werden kann. Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die Verkehrsströme leistungsfähig und mit einer ausreichenden Qualität abgewickelt werden können. Auch während der maßgebenden Nachmittagsspitzenstunde treten bei Realisierung der Planung an den Knotenpunkten und auf der Bonner Straße (B 56) keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf.

Für die geplante zentrale Anbindung wurde ein verkehrstechnischer Vorentwurf erarbeitet. Um den erforderlichen Linksabbiegestreifen zu schaffen, ist eine Aufweitung der Bonner Straße vorgesehen. Diese Aufweitung zum Baugebiet kann nur unter Inanspruchnahme des vorhandenen öffentlichen Stellplatzstreifens an der westlichen Seite der Bonner Straße realisiert werden. Zudem muss ein Teil des privaten Grundstücks für die öffentlichen Erschließungsanlagen bereit gestellt werden.

Die konkrete Ausbauplanung der Verkehrsanlagen und die Verkehrsregelung müssen vor der Umsetzung des Bauvorhabens mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßenbau NRW (LBSB) und der Stadt Sankt Augustin abgestimmt werden. Überdies ist eine Regelung zur Kostentragung der Umbaumaßnahmen sowie der Flächenübertragung erforderlich. Darüber hinaus ist eine Festsetzung von konkreten Ausbaustandards und Verkehrsregelungen (Beschilderung usw.) im Bebauungsplan rechtlich nicht möglich.

### **6.3. Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und überwiegend bebaut und zu großen Teilen bereits versiegelt bzw. anthropogen überformt. Lediglich ein Bereich von rund 3.000 m<sup>2</sup> im nördlichen Teil und ein kleinerer Teilbereich im Süden sind noch unbebaut. Im südwestlichen Teil befindet sich zudem ein erhaltenswerter größerer Einzelbaum. Alle Grundstücke im Plangebiet sind nach Maßgabe § 34 BauGB bereits grundsätzlich bebaubar.

#### **6.3.1 Boden/ Versiegelung**

Durch die Festsetzung der GRZ von 0,9 wird für den Bereich des ehemaligen Möbelhauses der vorhandene Versiegelungsgrad nachgezeichnet. Im nördlichen Teil wird eine ggf. auch über das nach § 34 BauGB zulässige Maß hinaus eine weitere Versiegelung zugelassen, die zu einem Verlust von Bodenfunktionen führt.

Ein hoher Überbauungsgrad ist an dieser Stelle jedoch sinnvoll und vertretbar da für das Vorhaben innerörtliche Brachflächen revitalisiert werden. Zudem ist es im Sinne des Leitbilds einer Stadt der kurzen Wege zielführend eine Konzentration von Einzelhandelsangeboten, Gewerbe, Dienstleistungen und (betreutem) Wohnen an dieser zentralen Stelle im Stadtgebiet zu ermöglichen. Denn die Lage ermöglicht sowohl eine fußläufige Erreichbarkeit als auch eine auf den motorisierten Individualverkehr wie auch den ÖPNV optimierte Erschließung, die den geplanten Nutzungen angemessen ist.

#### **6.3.2 Tiere und Pflanzen - Besonderer Artenschutz**

Um bereits im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen Konflikte im Bereich des besonderen Artenschutzrechts zu vermeiden, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung hinsichtlich des Vorkommens besonders geschützter Tierarten durchgeführt<sup>4</sup>.

Im Rahmen der Begehungen im April und Mai 2012 wurden alle Gebäude und Gehölze untersucht. Es konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln im Plangebiet festgestellt werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind daher nicht zu erwarten. Der Gutachter empfiehlt dennoch eine erneute Begehung vor dem Abriss. Damit stehen dem Bebauungsplan nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

#### **6.3.3 Lärm**

Das Plangebiet wird allseitig durch Geräuschquellen beeinflusst. Im Hinblick auf die bestehende Immissionsvorbelastung des Plangebietes durch den Verkehrs- und Gewerbelärm und die geplanten, teilweise sensiblen Nutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Knickmeier 2012: Artenschutzrechtliche Vorprüfung

<sup>5</sup> ISRW 2012: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 107/5 "Zentrum Ost"

Im Rahmen der Analysen wurde, basierend auf dem verkehrstechnischen Gutachten vom März 2011<sup>6</sup>, die Schalleinwirkung der umliegenden Straßen auf das Plangebiet untersucht. Des Weiteren wurde die erwartete Geräuschbelastung innerhalb des Plangebietes durch Schienenverkehr, Gewerbelärm und Fluglärm untersucht. Wobei die Geräuschsituation maßgeblich durch den Straßenverkehr auf der Bonner Straße und den Schienenverkehr bestimmt wird und den Gewerbelärm überlagert.

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm für den Straßen-, Schienen- und auch Gewerbelärm an verschiedenen Emissionsorten sowohl im Tages- wie Nachtzeitraum zum Teil erheblich überschritten.

Zur Gewährleistung des Schallschutzes aufgrund der hohen Verkehrslärmeinwirkung insbesondere durch den Straßen- und Schienenverkehr sind daher passive Schutzmaßnahmen (Grundrissoptimierung, Schalldämmung, fensterunabhängige Lüftung der Schlafräume) an den betroffenen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Es wird daher empfohlen Lärmpegelbereiche entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" festzusetzen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend auszubilden. Die erforderlichen Luft-Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Die Ausweisung eines Mischgebietes und die Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblichen Nutzflächen in den Erdgeschosszonen sind unter Einhaltung der im Gutachten beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen möglich.

---

<sup>6</sup> Gevas 2011: Verkehrliche Zentrumserschließung in Sankt Augustin – Verkehrsgutachten

## 7. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen im Wesentlichen dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO. Unter Rückgriff auf § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO werden für einzelne Nutzungen abweichende Regelungen getroffen.

Einzelhandelsbetriebe werden unter Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO nur in den Erdgeschossen zugelassen. Der besondere städtebauliche Grund für diese vertikale Gliederung ist die Sicherstellung einer ausgewogenen Nutzungsmischung im Quartier. Durch die Festsetzung sollen die zahlungskräftigeren Einzelhandelsnutzungen auf die Erdgeschosse konzentriert und die Obergeschosse für andere mischgebietstypische Nutzungen frei gehalten werden.

Ausdrücklich ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Vergnügungsstätten können sich, wie der allgemeine städtebauliche Erfahrungsschatz zeigt, negativ auf ihre Umgebung auswirken. Dabei handelt es sich primär um die sogenannten Trading-Down-Effekte.<sup>7</sup> Bei einer solchen Entwicklung muss mit einer Niveauabsenkung des Gebiets, abhängig von der Art der Vergnügungsstätte, gerechnet werden. Als Folge solcher Niveauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Käuferschichten kommen. Dies kann zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Anlagen führen, bis hin zu einem reinen Vergnügungsviertel.

Da eine solche Entwicklung am Eingang zum Stadtzentrum nicht erwünscht ist, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ein weiterer Ausschlussgrund stellt die Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges dar, die mit der Ansiedlung Spielhallen oder auch Wettbüros einhergeht. Diese Verzerrungen treten auf, da Wettbüros oder Spielhallen aufgrund der hohen Gewinnspanne höhere Mieten oder einen höheren Kaufpreis zahlen können.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe können zu negativen städtebaulichen Auswirkungen, insbesondere so genannten Trading-Down-Effekten führen. Es handelt sich dabei um eine Entwertung des Standorts und seiner Umgebung, die sich nicht allein auf monetäre Werte, sondern auch auf die subjektive Wahrnehmung eines Gebiets bezieht. So wird z.B. typischerweise auch das subjektive Sicherheitsempfinden und das Image eines Gebiets beeinträchtigt. Das Angebot sexueller Dienstleistungen wird im allgemeinen als verrufen angesehen. Minderjährigen ist der Zutritt zu Ihrem Schutz nicht gestattet.

Diese Wirkungen stehen in einem Konflikt zu der städtebaulichen Zielstellung, ein gemischt genutztes Quartier mit Altenwohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen zu entwickeln und den Eingang zum Stadtzentrum durch diese Nutzungen städtebaulich aufzuwerten. Denn ein Einzelhandelsstandort ist maßgeblich von seiner Attraktivität für potenzielle Kunden abhängig. Eine Beeinträchtigung des Standorts durch das mit einem Bordell oder einer bordellartige Nutzung allgemein verbundenen Unwerturteil, könnte der dauerhaften Prosperität des Standorts entgegenstehen. Denn es ist davon auszugehen, dass Menschen diesen meiden würden, wenn sich dort auch ein Bordell befände, in dessen Nähe sich Menschen unwohl fühlen und nicht gesehen werden möchten oder wo sich Eltern zumindest nicht mit Ihren Kinder aufhalten möchten.

---

<sup>7</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 – 4 BN 9.08.

Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 107-5 und werden daher ausgeschlossen.

Tankstellen bestehen überwiegend aus (ggf. überdachten) Freiflächen, Gebäude sind nur untergeordnet vorhanden. Zur Bildung von Raumkanten können diese Nutzungen keinen Beitrag leisten, da sie allenfalls eine lückige Gebäudestruktur aufweisen.

Aufgrund der besonderen Lage des Geltungsbereichs am Eingang des Stadtzentrums gehört auch ein gewisser gestalterischer Anspruch zu den städtebaulichen Zielstellungen. Besonderen Wert wird auf eine räumliche Fassung des Plangebiets gelegt, sowohl gegenüber der B 56, als auch gegenüber der westlich verlaufenden Stadtbahn. Hinsichtlich der Erreichung der städtebaulichen Zielstellungen sind Tankstellen kontraproduktiv und werden daher ausgeschlossen.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

Die getroffenen Festsetzungen sind abgestimmt auf das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept (vgl. Kapitel 5.2).

## **7.3. Grundflächenzahl (GRZ)**

Der Geltungsbereich ist bereits heute in großen Teilen bereits bebaut, versiegelt und vollständig anthropogen überprägt. Die potenzielle Versickerungsleistung des Bodens ist damit insgesamt sehr gering und die Bodenfunktionen sind aufgrund der Versiegelung nur noch gering ausgeprägt.

Die Fläche war zudem ursprünglich im Flächennutzungsplan als Kerngebiet vorgesehen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll nun ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Konkret vorgesehen sind derzeit die Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung, (seniorengerechter) Wohnungen, ein Einzelhandelsbetrieb, ein Fitnesscenter sowie ein Büro- und Geschäftsgebäude. Neben den Gebäudeflächen wird ein überwiegender Teil der Grundstücksfläche für die verkehrliche Erschließung und den ruhenden Verkehr benötigt. Der Bebauungsplan setzt daher eine GRZ von 0,9 fest.

Die Festsetzung bleibt damit zwar noch unter der für Kerngebiete gemäß § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0. Mit dieser Festsetzung wird aber die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete von 0,6 überschritten.

Nach § 17 Abs. 2 können unter bestimmten Voraussetzungen die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden. Für das Plangebiet liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) erforderlich machen.

Hier handelt es sich um ein Gebiet der Innenentwicklung. Mehrere Zwangspunkte wirken sich auf die Erschließung und dadurch auf den vorgesehenen höheren Versiegelungsgrad des Geländes aus. So hat das Grundstück des ehemaligen Möbelhauses einen ungünstigen Zuschnitt mit einer langen Straßenfront und einer geringen Tiefe von nur rd. 45 m.

Zusätzlich ist es von allen Seiten von indisponiblen Flächen (Verkehrsanlagen) umgeben. Die Planung sieht vor, die Gebäude entlang der Bonner Straße (B 56) und die Erschließungs- und Parkplatzflächen zwischen bzw. teilweise unter den Gebäuden anzuordnen. Eine weitere Optimierung der Planung durch Verringerung der versiegelten

Fläche beispielsweise durch Errichtung eines Parkhauses oder zusätzlicher Tiefgaragen ist aufgrund des Flächenzuschnitts (geringe Tiefe), der erforderlichen Flächen für Erschließungswege und Stellplatzanlagen und den marktwirtschaftlichen Anforderungen der Nutzer nicht möglich.

Eine verkehrliche Erschließung ist nur gesammelt, d. h. über eine zentrale Zufahrt sowie eine ergänzende Zufahrt von Norden möglich, damit der Verkehrsfluss auf der B 56 und der Südstraße nicht übermäßig behindert wird. Das bedeutet, dass für das Gelände eine innere Erschließung mit zusätzlichem Flächenaufwand erforderlich wird.

Ein hoher Überbauungsgrad ist an dieser Stelle sinnvoll und vertretbar, da für das Vorhaben innerörtliche Brachflächen revitalisiert werden. Zudem ist es im Sinne des Leitbilds einer Stadt der kurzen Wege zielführend eine Konzentration von (betreutem) Wohnen, Einzelhandelsangeboten, Gewerbe und Dienstleistungen an dieser zentralen Stelle im Stadtgebiet zu ermöglichen. Denn die Lage ermöglicht sowohl eine fußläufige Erreichbarkeit als auch eine auf den motorisierten Individualverkehr wie auch den ÖPNV optimierte Erschließung, die den geplanten Nutzungen angemessen ist.

Aufgrund des bestehenden, hohen Versiegelungsgrades tritt durch die geplante zukünftige Versiegelung keine wesentliche Verschlechterung der Situation ein. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche wird eine noch unversiegelte Teilfläche gesichert.

Die Überschreitung der flächenmäßigen Versiegelung, GRZ, wird maßgeblich durch die erforderlichen Erschließungs- und Parkierungsflächen verursacht. Die Flächen, die für die Errichtung von Gebäuden zur Verfügung stehen, werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Es findet keine übermäßige flächige Verdichtung statt, so dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund fehlender Belichtung und Belüftung nicht besteht.

#### **7.4. Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Die maximal zulässigen Geschossflächen werden über die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,8 beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO überschritten. Die BauNVO sieht für Mischgebiete eine GFZ von höchstens 1,2 vor.

Es wird bewusst eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße deutliche höhere Geschossfläche festgesetzt. Die Festsetzung bietet im Zusammenspiel mit den festgesetzten absoluten Gebäudehöhen und der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichende Spielräume zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Im südlichen Baufeld wird damit die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes (mit seniorenrechtlichen Wohnungen) und im nördlichen Baufeld die Errichtung eines mehrgeschossigen Bürogebäudes ermöglicht. Diese Gebäude markieren den südlichen bzw. nördlichen Abschluss des Plangebiets und ermöglichen so eine Akzentuierung des Eingangs zum Stadtzentrum.

Eine Bebauung muss selbstverständlich die Vorschriften der Landesbauordnung einhalten. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse – eine ausreichende Belichtung und Belüftung – gewahrt werden. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf die Umwelt zu erwarten.

## **7.5. Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche**

### **7.5.1 Ermittlung der Fläche des Baugrundstückes**

Um klarzustellen, dass die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstückes als Grundlage bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche anzurechnen sind, wird eine Festsetzung nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO getroffen.

### **7.5.1 Ermittlung der zulässigen Geschossfläche**

Um sicherzustellen, dass die Integration von Stellplätzen in die „Hauptbaukörper“ gegenüber einer Anordnung bspw. in seitlichen Abstandsflächen oder anderswo auf dem Grundstück nicht benachteiligt wird, wird festgesetzt, dass Stellplätze in Vollgeschossen nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden.

## **7.6. Anzahl der Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird als Mindest- bzw. Höchstzahl festgesetzt. Durch die gewählten Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass entsprechend dem der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept im Norden und Süden eine Mindestbebauung entsteht mit einer städtebaulichen Akzentuierung erreicht wird. Des Weiteren soll entlang der Bonner Straße eine ausreichend starke, deutlich wahrnehmbare Raumkante gebildet werden, welche die Stadtbahn von den östlichen Gebieten abgrenzt, aber gleichzeitig im Zusammenspiel mit den festgesetzten Baufeldern Durchblicke ins westlich gelegene Zentrum ermöglicht.

Die Festsetzung der Höchstzahl der Vollgeschosse sichert im Zusammenspiel mit der Festsetzung der absoluten Gebäudehöhen, dass keine stark überhöhten Geschosse entstehen können.

Zwischen der festgesetzten Mindest- und Maximalzahl der Vollgeschosse verbleibt im Zusammenspiel mit den maximalen Gebäudehöhen eine ausreichende Flexibilität für die Höhenentwicklung von Gebäuden.

## **7.7. Höhe der baulichen Anlagen**

Die differenzierte Festsetzung von Gebäudehöhen ist erforderlich, um die städtebaulich gewünschten Maximalkubaturen zu definieren. Im nördlichen Teil des Mischgebietes sind Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe im nördlichen Teil die in der nördlichen Umgebung vorhandenen mehrgeschossigen Gebäude.

Für das nördliche Baufenster ergeben sich bei einem Straßenniveau von ca. 60,5 m bis zu 16,5 m hohe Gebäude. Im mittleren Baufenster sind Gebäude von rund 12 m über Gelände möglich. Im südlichen Baufenster werden bei einem Straßenniveau von 64,5 m Gebäude von bis zu rund 18,5 m Höhe zugelassen (83 m ü NHN). Dies entspricht in etwa der Höhe der im Bereich HUMA-Einkaufpark geplanten Neubauten (84 m ü NHN).

Die Überschreitung der planzeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen durch Solaranlagen, Technikaufbauten und Nebenanlagen ist nur begrenzt zulässig. Um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten sind die Technikaufbauten von der Gebäudekante abzurücken.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen, in Bezug auf die umgebenden vorhandenen Nutzungen, werden die Höhen der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhen in Metern über Normalnull festgesetzt. Es werden keine Gebäudehöhen in

Abhängigkeit zum Gelände definiert, da die Geländehöhen variieren und auch innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und so immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären. Die Höhen nehmen deshalb Bezug auf Normalnull über dem Meeresspiegel (m ü. NHN).

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Höhe der Gemeinschaftswerbeanlage, in Bezug auf die umgebenden vorhandenen Nutzungen, wird die Höhe dieser Nebenanlage ebenfalls als maximale Höhe in Metern über Normalnull festgesetzt.

Dies entspricht bei einem Geländeniveau von rund 62,5 m ü. NHN (bezogen auf die Höhenlage an der B 56) einer Höhe der Stele von rund 6,5 m. Hier wurde bezüglich der Höhenfestsetzung zwischen der Werbe-/ Hinweisfunktion und städtebaulicher Gestaltung (die einsehbaren Bereiche an der B 56 sollen auch aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht mit Werbung überfrachtet werden) abgewogen und damit ein städtebaulich verträgliches Maß gefunden.

### **7.8. Überbaubare Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplan definiert die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen. Es sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept (vgl. 5.2) insgesamt drei Baufelder mit einer Bautiefe von bis zu 35 m festgesetzt.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze halten die Baugrenzen einen Mindestabstand von 6,5 m ein, damit an dieser Stelle eine Umfahrung der Gebäude für den Lieferverkehr sowie für Lösch- und Rettungsfahrzeuge) gesichert ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen Teil des Plangebietes wurden so festgesetzt, dass die Bebauung näher an die Südstraße bzw. die B 56 heranreichen kann. Durch dieses Heranrücken kann eine Torsituation geschaffen und der Eingang zum Stadtzentrum städtebaulich betont werden.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen reicht zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung aus. Baulinien wurden daher nicht festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich ausreichende Spielräume für eine funktionsgerechte Gestaltung und Positionierung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäude.

### **7.9. Stellplätze**

Grundsätzlich sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze können aber sowohl insgesamt durch ihre Anzahl als auch durch ihre Größe und willkürliche Verteilung im Plangebiet städtebaulich deutlich negativ in Erscheinung treten. Um dies zu vermeiden und um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen, werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der Baufenster in nur nicht überdachte Stellplätze auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen zugelassen.

Innerhalb der Baufenster sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Mit dieser Festsetzung soll grundsätzlich sichergestellt werden, dass die Stellplätze gebündelt in Tiefgaragen oder Garagengeschossen untergebracht werden.

Lediglich ausnahmsweise können nicht überdachte oberirdische Stellplätze in untergeordneter Anzahl auch in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Damit kann in besonderen Situationen z.B. für die Herstellung von Behindertenparkplätzen in unmittelbarer Zuordnung zu den Gebäudeeingängen Rechnung getragen werden.

### **7.10. Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Einkaufswagen-sammelständen und einer Gemeinschaftswerbeanlage außerhalb der Baufenster nicht zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich, weil Nebenanlagen insbesondere freistehende Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen sowohl insgesamt durch ihre Anzahl als auch durch ihre Größe und willkürliche Verteilung im Plangebiet städtebaulich negativ in Erscheinung treten können, um dies zu vermeiden, werden Nebenanlagen beschränkt.

Die Festsetzungen sind auch erforderlich, um einer Überfrachtung des Gebietes mit Werbeanlagen entgegen zuwirken. Die besondere städtebauliche Lage am Eingang zum Stadtzentrum soll durch eine ruhige und möglichst attraktive Gestaltung betont werden. Das Erscheinungsbild der Bonner Straße soll nicht durch Werbeanlagen insbesondere durch Fahnen und Werbetafeln beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus werden Standorte für einzelne Werbeanlagen explizit zugelassen. Die konkrete Ausgestaltung dieser Nebenanlagen wird über örtliche Bauvorschriften geregelt. Die Standorte der Werbeanlagen sind so gewählt, dass sie der ihr zugedachten Werbe- und Hinweisfunktion gerecht werden können und gleichzeitig möglichst geringe Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes von diesen Anlagen ausgehen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB sind nach Maßgabe der übrigen Festsetzungen (insbesondere der Höhenfestsetzungen) im gesamten Baugebiet zulässig.

### **7.11. Öffentliche Verkehrsfläche**

Der bestehende Straßenquerschnitt der Bonner Straße/ B56 muss zur Unterbringung einer Abbiegespur erweitert werden. Die dafür zusätzlich in Anspruch genommene Grundstücksfläche wird daher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### **7.12. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen**

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit wird die Anbindung des Grundstückes an die öffentlichen Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr auf zwei Zufahrten beschränkt.

### **7.13. Private Grünfläche**

Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche im südlichen Teil des Plangebietes wird vorhandene Grünfläche und eine Mindestbegrünung gesichert sowie der Anschluss an die südlich an das Plangebiet angrenzende Grünfläche sichergestellt.

### **7.14. Erhalt eines Baumes**

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Einzelbaum ist zu erhalten. Bei Abgang ist er gleichwertig zu ersetzen. Die Festsetzung dient dazu, die noch vorhandenen Grünstrukturen zu sichern.

### **7.15. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden soweit erforderlich aufgrund der im Kapitel 6 beschriebenen Untersuchung getroffen. Im Rahmen der Konfliktlösung zwischen den vorgesehenen Nutzungen und den bestehenden

Lärmeinwirkungen auf das Gebiet werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um einen Schutz von Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Gebäuden planungsrechtlich zu sichern und herzustellen.

Es werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten Maßgeblichen Außenlärmpegeln zugeordnet sind.

Die erforderlichen Luft-Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen. Dabei obliegt die Entscheidung, welche konkreten baulichen oder technischen Vorkehrungen an den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden, dem Bauherrn. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall z. B. durch Gebäudeabschirmung geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Da an allen Immissionsorten im Geltungsbereich, der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum über 50 dB(A) liegt, wird zudem festgesetzt, dass für die zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume fensterunabhängige Lüftungen einzubauen sind. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schutz des gesunden Nachtschlafs erreicht wird.

## **8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **8.1. Werbeanlagen**

Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer ablenken und das Auffinden einzelner Betriebe eventuell sogar erschweren. Daher ist auch im Interesse der Grundstückseigentümer und -nutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich.

Werbeanlagen sind grundsätzlich so zu gestalten und anzubringen, dass weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Ortsbild beeinträchtigt wird. Mehrere Werbeanlagen sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen.

Werbeanlagen sind nur zum Zweck der Eigenwerbung der im Gebiet ansässigen Betriebe zulässig. Die Werbeanlage darf dabei im Allgemeinen nur am Betrieb selbst angebracht werden.

Im Planbereich ist aufgrund der zulässigen Nutzungen, insbesondere des Einzelhandels, die Errichtung mehrerer Werbeanlagen beabsichtigt und für den wirtschaftlichen Erfolg der Betriebe erforderlich. Um eine Überfrachtung und die Überdimensionierung einzelner Werbeanlagen zu vermeiden, werden die Anzahl, die Dimension und der Standort der einzelnen Werbeanlagen festgesetzt. Damit ergibt sich ein verträgliches Grundgerüst, das sowohl dem Anliegen der Betriebe nach ausreichender Werbung als auch den gestalterischen Anforderungen der Stadt Sankt Augustin Rechnung trägt und eine Beeinträchtigung des Stadtbildes verhindert.

Neben den allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen werden zusätzlich einzelne Werbeanlagen als zulässig erklärt. Das sind flächige Werbeanlagen, und eine Gemeinschaftswerbeanlage in Form einer Stele.

Flächige Werbeanlagen sind an den Gebäuden, begrenzt auf 10 % der Fassadenfläche zugelassen. Dieses Maß ist so gewählt um einerseits keine Überfrachtung der Fassade durch übermäßig große oder viele Werbeelemente zu erhalten und um andererseits eine ausreichend große Fläche für die Außendarstellung der Betriebe und Einrichtungen zu bieten. Die Werbeelemente sollen in einem bestimmten Verhältnis zur Fassade stehen. Sie können vertikal oder horizontal an der Fassade angeordnet werden. Ein Überziehen der Fassaden mit Werbeanlagen soll dadurch verhindert werden.

Daneben kann an der Zufahrt von der Bonner Straße eine Gemeinschaftswerbeanlage errichtet werden. Diese Werbestele dient der Information und zur Orientierung der Kunden sowie als Außendarstellung für die ansässigen Betriebe. Sie ist hinsichtlich des Standortes, der Höhe und der Ausdehnung (max. 2 m Breite) reglementiert.

## **9. Planumsetzung**

### **9.1. Bodenordnung**

Die privaten Grundstücke befinden sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) sind nicht erforderlich.

Die zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen sollen im Rahmen des Erschließungsvertrages an die Stadt übertragen werden.

### **9.2. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für externe Planungsleistungen (Fachplanungen und -gutachten) trägt der Grundstückseigentümer.

Für die im Zuge der weiteren Projektentwicklung erforderlich werdenden Umbaumaßnahmen an den öffentlichen Straßen (Zufahrten, Abbiegespuren, Markierungen, Verlegung Radweg) sind zwischen der Stadt Sankt Augustin bzw. dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und dem Grundstückseigentümer entsprechende Kostenvereinbarungen auf Grundlage einer abgestimmten Entwurfs- bzw. Ausbauplanung abzuschließen.

Stadt Sankt Augustin

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Oktober 2012