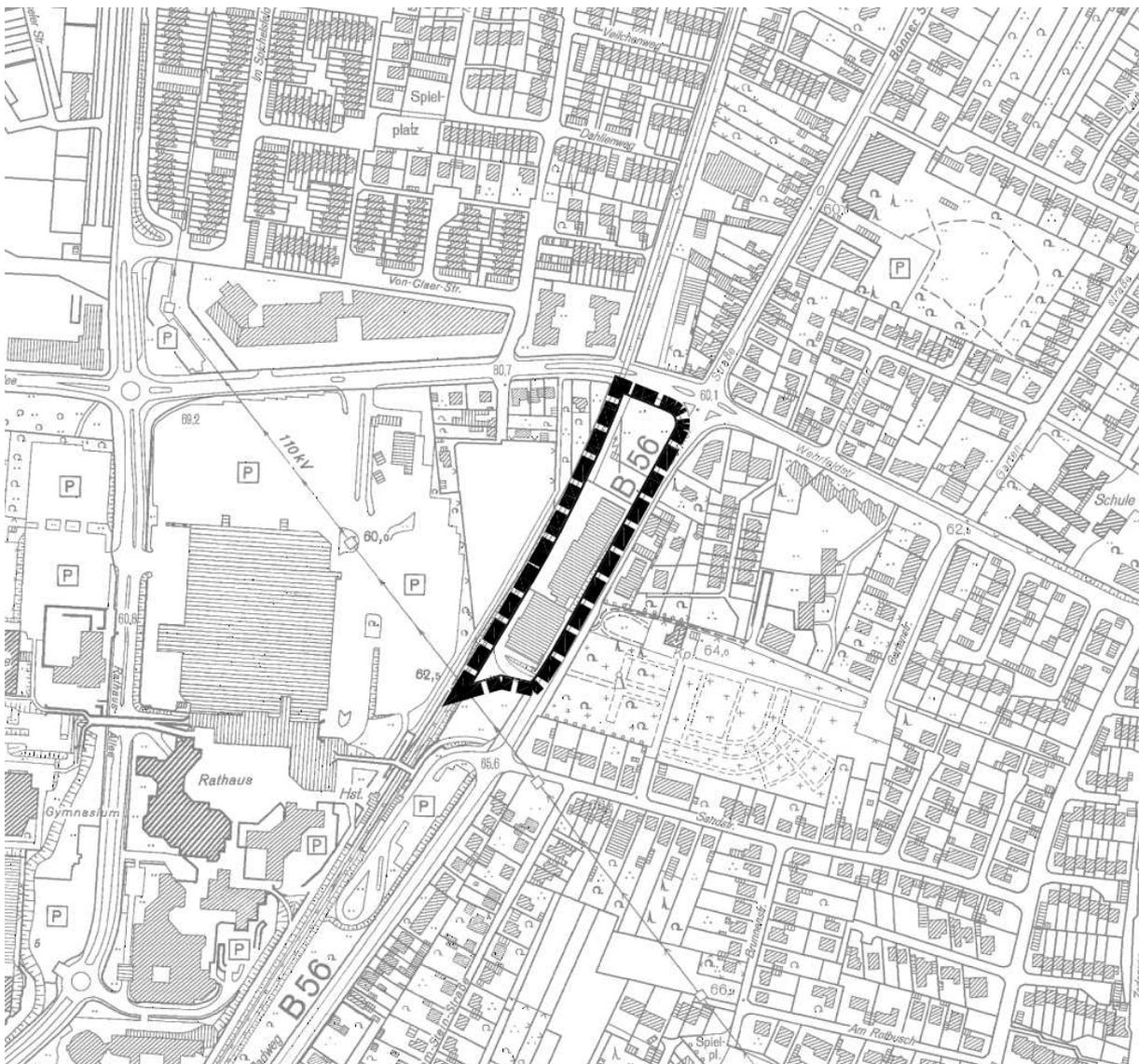


**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 107/5
„Zentrum-Ost“**

Fassung zum Satzungsbeschluss (Stand 23.05.2013)



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	4
2.	Verfahren	5
2.1	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	5
2.2	Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren	6
2.3	Angebotsbaugebiet.....	7
2.4	Veränderungssperre.....	7
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1	Formelle Planungen	8
3.1.1	Regionalplan	8
3.1.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	8
3.1.3	Bebauungsplan Nr. 505 „Wehrfeldstraße“, Teilbereich 2A.....	9
3.1.4	Bebauungsplan Nr. 516 „Bonner Straße“, 1. Änderung	9
3.1.5	Bebauungsplan Nr. 507 B „Im Spichelsfeld“, 1. Änderung	9
3.1.6	Bebauungsplan Nr. 107-1 „Zentrum“	9
3.1.7	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“	9
3.2	Informelle Planungen, Fachplanungen und übergeordnete Fachgutachten	10
3.2.1	Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ (STEK).....	10
3.2.2	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept.....	10
3.2.3	Masterplan „Urbane Mitte“ (MUM)	11
3.2.4	Verkehrsentwicklungsplan.....	12
3.2.5	Verkehrsgutachten „Verkehrliche Zentrumserschließung“	12
3.2.6	Verkehrsstädtebauliche Studie zur Umgestaltung der B56.....	12
3.2.7	Radverkehrsnetz NRW.....	13
3.2.8	Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet	13
3.2.9	Hubschrauberlandeplatzes (HSLP) der Asklepios Kinderklinik	13
3.3	Bestandsbeschreibung	14
3.3.1	Lage und Größe des Gebietes, Eigentumsverhältnisse.....	14
3.3.2	Heutige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung	14
3.3.3	Verkehrerschließung	15
3.3.4	Ver- und Entsorgung	15
3.3.5	Leitungen	15
3.3.6	Immissionen.....	15
3.3.7	Kampfmittel.....	15
3.3.8	Altlasten und Bodenverunreinigungen.....	15

4.	Planungskonzeption	16
4.1	Grundzüge der Planung	16
4.2	Städtebauliches Konzept.....	16
5.	Auswirkungen der Planung	18
5.1	Einzelhandel.....	18
5.2	Verkehr	18
5.3	Klima	18
5.4	Boden.....	20
5.5	Wasser.....	20
5.6	Pflanzen und Tiere	21
5.7	Immissionen	21
5.7.1	Lärm.....	21
5.7.2	Licht	22
5.7.3	Luft.....	23
5.8	Kultur- und Sachgüter	23
5.9	Stadt- und Ortsbild	23
6.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	24
6.1	Art der baulichen Nutzung	24
6.2	Maß der baulichen Nutzung	25
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	26
6.2.2	Geschoßflächenzahl (GFZ)	26
6.2.3	Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.....	26
6.2.4	Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche	28
6.2.5	Anzahl der Vollgeschosse	28
6.2.6	Höhe der baulichen Anlagen	29
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	29
6.4	Stellplätze.....	30
6.5	Nebenanlagen.....	30
6.6	Öffentliche Verkehrsfläche	30
6.7	Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen.....	30
6.8	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes	31
7.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	32
7.1	Werbeanlagen.....	32
8.	Planumsetzung.....	33
8.1	Planungskosten.....	33
8.2	Bodenordnung.....	33
8.3	Erschließung	33

1. Anlass

Im Bereich des Zentrums der Stadt Sankt Augustin befindet sich zwischen der Bonner Straße/ B56 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. 3.000 m² großes Grundstück noch unbebaut. Für dieses nördliche Teilgrundstück wurden 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 Stadtzentrums.

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 Bau- 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 seniorenrechtlichen Wohneinheiten, eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes (unter 800 m² 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

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 zudem die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107/5 „Zentrum-Ost“ beschlossen.

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Voraussetzung für die Anwendung von § 13a BauGB ist, dass

- o ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- o die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- o kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und
- o 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 im Siedlungsbereich dienen. Hier soll das größtenteils bereits bebaute Gelände des ehem. Möbelhauses Tacke im Stadtzentrum umgenutzt werden. Es handelt sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107/5 „Zentrum Ost“ ist rund 10.000 m² groß. Bei einer GRZ von 1,0 sind maximal 10.000 m² Grundfläche zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammen zu rechnen (Kumulierungsregelung). Ein solcher Zusammenhang kann jedoch nur zwischen mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen, nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplans nach § 13a mit einem sonstigen Bebauungsplan (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 13a Rn. 44).

Mit der Regelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete unterhalb der Schwellenwerte, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewandt werden kann, aufgeteilt wird, um das normale Bebauungsplanverfahren zu umgehen. Diese Regelung verbietet demnach aber nicht, ein Gebiet unterhalb von 20.000 m² Grundfläche im beschleunigten Verfahren zu beplanen, auch wenn es in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu einem benachbarten Plangebiet steht, das nicht im beschleunigten Verfahren beplant wird.

Seit dem 16.12.2009 wird westlich des Plangebietes in räumlichem, sachlichem und zeitlichem Zusammenhang der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ aufgestellt. Gegen die Kumulierungsregelung wird mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 107/5 „Zentrum Ost“ dennoch nicht verstoßen. Denn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Die bei der Beurteilung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB sind die Grundflächen des Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum“ daher nicht zu berücksichtigen. Die mögliche zulässige Grundfläche bleibt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Planung 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 m² 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 m² nicht überschreitet. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 5).

Von der Möglichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wurde kein Gebrauch gemacht.

2.2 Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren

Mit Beschluss des Zentrumsausschusses vom 22.08.2007 wurde das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung fortgesetzt. Zeitgleich hat der Zentrumsausschuss den ersten Bebauungsplanvorentwurf zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt die frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 24. September bis zum 1. Oktober 2007.

Im weiteren Verfahren wurden von verschiedenen Investoren Vorschläge zur Umnutzung der Fläche entwickelt. Diese Planungen wurden aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Ziel- und Nutzungsvorstellungen zwischen Stadt, Insolvenzverwalter und Investoren sowie wirtschaftlicher Schwierigkeiten im Zuge der Finanzkrise jedoch nicht weiterverfolgt.

Am 21. September 2011 hat der Zentrumsausschuss einen – entsprechend der Zielvorgaben des Masterplans „Urbane Mitte“ – überarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu dieser Planung wurde in Zeit vom 23. Januar 2012 bis 30. Januar 2012 durchgeführt.

Das Grundstück wurde an einen neuen Investor verkauft. Zwischen dem neuen Grundstückseigentümer und der Stadt Sankt Augustin wurde im Laufe des Jahres 2012 ein

Bebauungs- und Nutzungskonzept abgestimmt, das mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Sankt Augustin vereinbar ist. Dieses Konzept wurde dem Zentrumsausschuss und dem Rat der Stadt mehrfach vorgestellt, überarbeitet und beraten.

Am 19.12.2013 hat der Rat der Stadt dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 107/5 „Zentrum Ost“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Zur Information der Öffentlichkeit und Vorbereitung auf die öffentliche Auslegung wurde am 14.01.2013 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, in deren Rahmen der Investor die drei geplanten Bauvorhaben der Öffentlichkeit vorstellte.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte anschließend in der Zeit vom 22.01.2013 bis einschließlich 22.02.2013. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.01.2013 zur Stellungnahme mit Frist bis zum 22.02.2013 aufgefordert. Die Frist wurde auf Antrag bis zum 01.03.2013 verlängert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sind soweit fachlich sinnvoll und vertretbar in den Bebauungsplan eingeflossen. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die eine Änderung der Planung bzw. eine erneute Offenlage erforderlich machen.

2.3 Angebotsbebauungsplan

Dem Bebauungsplan liegt ein mit der Stadt Sankt Augustin abgestimmtes städtebauliches Bau- und Nutzungskonzept des Grundstückseigentümers zugrunde. Um die für den Grundstückseigentümer notwendige Flexibilität zu ermöglichen, wird ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Dies bedeutet, dass innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans auch vom jetzigen Nutzungskonzept bzw. Bauantrag des Grundstückseigentümers abweichende Nutzungen vorgesehen werden können.

2.4 Veränderungssperre

Zur Sicherung der Ziele dieser Bauleitplanung hat der Rat am 14. März 2007 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107/5 „Zentrum Ost“ beschlossen. 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.

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

Der Vorhabenträger hat für eines der drei geplanten Gebäude (Lebensmittelmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche und ein Fitnesscenter) bereits vor dem Offenlagebeschluss einen Bauantrag gestellt. Da nach Abschluss der Offenlage und Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen, eine erneute Offenlage nicht erforderlich wurde und dieses Bauvorhaben den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 107/5 „Zentrum Ost“ entspricht, hat der Rat am 27.02.2013 eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen. Für dieses konkrete Teilbauvorhaben wurde anschließend eine Baugenehmigung auf Grundlage von § 33 BauGB erteilt.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Formelle Planungen

3.1.1 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.

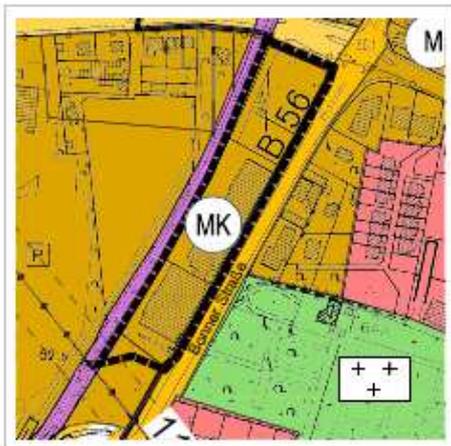
Der Bebauungsplan Nr. 107/5 „Zentrum Ost“ umfasst ein Gebiet in verkehrsgünstiger Lage im Zentrum von Sankt Augustin und setzt ein Mischgebiet (MI) fest. Er entspricht insoweit den Zielen der Raumordnung.

3.1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

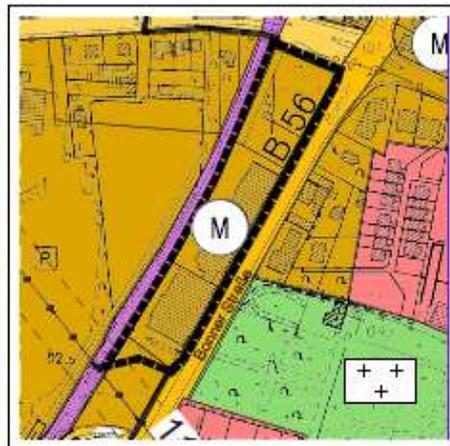
Der FNP stellt den Bereich des Bebauungsplans Nr. 107/5 „Zentrum Ost“ als Kerngebiet (MK) dar. Diese Darstellung wird überlagert mit der Funktion „zentraler Versorgungsbereich“.

Der Bebauungsplan Nr. 107/5 sieht die Ausweisung eines Mischgebietes vor. Er bleibt damit hinter der derzeitigen Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes zurück. Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt wird und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan geändert und im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. Zukünftig soll der Planbereich im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) dargestellt werden (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: 6. Änderung des Flächennutzungsplans



Derzeitige Darstellung



Geplante Darstellung nach Berichtigung

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Sankt Augustin, FB 6/10, 2013

Mit Schreiben vom 15.05.2012 hat die Bezirksregierung auf Anfrage der Verwaltung nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW bestätigt, dass gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Es bedarf daher keines gesonderten Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

3.1.3 Bebauungsplan Nr. 505 „Wehrfeldstraße“, Teilbereich 2A

Für die unmittelbar östlich des Plangebietes an der Bonner Straße gelegenen Bereiche existiert für den Abschnitt nördlich des Friedhofs der Bebauungsplan Nr. 505 „Wehrfeldstraße“, Teilbereich 2A. Dieser seit 4. Februar 1986 rechtskräftige Bebauungsplan setzt in der ersten Reihe entlang der Bonner Straße ein Mischgebiet mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung fest. Für die Bebauung in der zweiten Reihe und entlang der Wehrfeldstraße ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.1.4 Bebauungsplan Nr. 516 „Bonner Straße“, 1. Änderung

Nördlich an das Plangebiet grenzt der seit 9. Juli 2008 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 516 „Bonner Straße“, 1. Änderung. Dieser umfasst das Areal des ehemaligen Bauhofs zwischen der Bonner Straße, Südstraße und der Stadtbahnlinie. In seinem südlichen Teilbereich ist entlang der Südstraße ein Mischgebiet mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung festgesetzt. Entlang der Bonner Straße und in der zweiten Baureihe sind jeweils allgemeine Wohngebiete mit zweigeschossiger (entlang der Stadtbahntrasse dreigeschossiger) Bebauung festgesetzt.

3.1.5 Bebauungsplan Nr. 507 B „Im Spichelsfeld“, 1. Änderung

Nordwestlich vom Plangebiet besteht der seit 1977 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 507 B „Im Spichelsfeld“, 1. Änderung. Dieser umfasst das Areal zwischen der Südstraße, der Stadtbahnlinie, der Rathausallee und Im Spichelsfeld. In seinem südöstlichen Teil ist an der Südstraße ein Allgemeines Wohngebiet mit drei- bis fünfgeschossiger Bebauung festgesetzt.

3.1.6 Bebauungsplan Nr. 107-1 „Zentrum“

Westlich vom Plangebiet befindet sich das Stadtzentrum von Sankt Augustin mit dem HUMA-Einkaufspark, dem Rathaus und dem Ärztehaus. Für diese vorhandenen Gebäude besteht der seit 23. Oktober 1984 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 107-1 „Zentrum“. Dieser weist den Bereich als Kerngebiet (MK) aus. Der nördliche Teil dieses Bebauungsplans wird derzeit mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ überplant.

3.1.7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“

Westlich und südwestlich des Plangebietes wird für den Bereich „Zentrum“ seit dem 16.12.2009 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 107 aufgestellt. Anlass dieser Planung ist die Initiative des Eigentümers, das aus den 1970er Jahren stammende, das Stadtbild prägende HUMA-Einkaufszentrum im Zentrum von Sankt Augustin grundlegend neu zu strukturieren 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) 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 „Zentrum Ost“ heran. Zwischen den geplanten neuen Baukörpern des Einkaufszentrums und der Stadtbahnstrecke ist eine Anlieferzone und Feuerwehrumfahrt vorgesehen.

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

3.2 Informelle Planungen, Fachplanungen und übergeordnete Fachgutachten

3.2.1 Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ wurde im Jahre 2006 vom Rat der Stadt beschlossen. Es ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Stadtentwicklungskonzept trifft unter dem Leitbild „WissensStadt PLUS“ folgende generelle Zielaussagen für das im Stadtzentrum liegende Plangebiet:

- Stärkung des Zentrums u. a. durch Ausbau von ergänzenden Nutzungen (Gastronomie, Sport, Dienstleistungen)
- Schaffen von repräsentativen Adressen, Erhöhung der Nutzerfrequenz
- Stärkung der Wohnfunktion
- Umstrukturierung und Aufwertung von bereits baulich genutzten Flächen

Konkret wurde im STEK 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). Diese Option wurde aber aufgrund der finanziellen Rahmenbedingungen und der gegenläufigen Nutzungsvorstellungen des privaten Grundstückseigentümers an dieser Stelle nicht weiter verfolgt.

Mit der vorliegenden Planung, konnte ein städtebauliches Nutzungskonzept entwickelt werden, dass die wesentlichen Ziele des STEK für diese Fläche durch eine Neubebauung und die Ansiedlung von zentrumsergänzenden Nutzungen (besondere Wohnformen, Dienstleistungen) direkt und ohne Zwischennutzung umsetzt.

3.2.2 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2008 wurde die Entwicklung des Einzelhandels sowie die Versorgungssituation in Sankt Augustin und den Ortsteilen untersucht und bewertet.¹ 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. Es ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

¹ BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co KG, Mai 2008

Das Zentrum von Sankt Augustin – einschließlich des Plangebietes - wird im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 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 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.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept kommt zu dem Ergebnis, dass die ungenutzten Areale im Bereich des ehem. Möbelhauses Tacke aufgrund der sehr verkehrsgünstigen Lage im Stadtzentrum für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen infrage kommen und deshalb auch kundenfrequenzstarken Betrieben günstige Standortbedingungen bieten. 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.

Der Bebauungsplan lässt durch die Ausweisung eines Mischgebietes nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zu. Die Einzelhandelsnutzung wird überdies auf die Erdgeschossflächen begrenzt. Der Bebauungsplan trägt damit den Zielvorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes ausreichend Rechnung.

3.2.3 Masterplan „Urbane Mitte“ (MUM)

Im Jahre 2011 wurde für das Stadtzentrum der Masterplan „Urbane Mitte“ erstellt und vom Rat beschlossen. Der Masterplan ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der 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 Baukörper 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 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 Wohnungen empfohlen. Denkbar wäre am Eingangsbereich zum Zentrum auch ein Hotelneubau.

Der Bebauungsplan trägt durch seine Festsetzungen – insbesondere durch Ausweisung eines Mischgebietes, der differenzierten Baufelder und des Maßes der baulichen Nutzung den städtebaulichen Zielvorgaben des Masterplans „Urbane Mitte“ Rechnung.

3.2.4 Verkehrsentwicklungsplan

Im Jahr 2008 ist der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 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.

3.2.5 Verkehrsgutachten „Verkehrliche Zentrumserschließung“

Um die Entwicklung der Verkehrsströme und die Auswirkungen der zukünftigen Planungen im Zentrum von Sankt Augustin beurteilen und ggf. erforderliche Maßnahmen einleiten zu können, wurde ab 2009 begonnen das Verkehrsgutachten "Verkehrliche Zentrumserschließung in Sankt Augustin"² zu erstellen. Es wurde 2011 abgeschlossen. Das Gutachten basiert auf den Grundlagedaten des VEP und hat das ursprünglich entwickelte Verkehrsmodell weiter fortgeschrieben.

Das Gutachten wurde im Zuge der Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ im Jahre 2013 aufgrund neuer Erkenntnisse fortgeschrieben. In diesem Zuge wurden auch die Auswirkungen der Neubebauung des Tacke-Areals (B-Plan Nr. 107/5) als zukünftiger Bestand mit berücksichtigt.

3.2.6 Verkehrsstädtebauliche Studie zur Umgestaltung der B56

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW (Niederlassung Bonn) hat im Jahre 2008 eine verkehrsstädtebauliche Studie zur Umgestaltung der B56 in der Ortsdurchfahrt Sankt Augustin³ erstellen lassen, um insbesondere den Anforderungen der Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (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 B56 nutzt die vorhandene Breite der öffentlichen Verkehrsflächen

² gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH

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

vollständig aus und berücksichtigte für den Geltungsbereich die damals noch bestehenden Zufahrten des ehemaligen Möbelhauses von der B56.

Der Bebauungsplan trägt dieser Fachplanung insoweit Rechnung als der Straßenquerschnitt der B56 zusätzlich um einen Meter aufgeweitet wird. In diesem Abschnitt der B56 können durch die Aufweitung und den Verzicht auf die Längsparkstände der zusätzliche Linksabbiegestreifen und eine Verbreiterung des westlichen Geh- und Radweges erreicht werden. Darüber hinaus steht der Bebauungsplan einer Aufweitung des Geh- und Radweges auf der östlichen Seite der Bonner Straße nicht entgegen.

Der Landesbetrieb Straßen NRW prüft die Ausbauplanung des Vorhabenträgers für diesen Teilabschnitt der Bonner Straße. Der Ausbau soll in 2013 vor Inbetriebnahme des Vorhabens erfolgen.

3.2.7 Radverkehrsnetz NRW

Der Radweg entlang der Bonner Straße (B 56) ist im Radverkehrsnetz NRW als eine Hauptachse im Rhein-Sieg-Kreis ausgewiesen. Der westlich der Stadtbahnlinie, parallel verlaufende Radweg ist zudem als wichtige lokale Radwegeverbindung dargestellt.

Der Rhein-Sieg-Kreis erarbeitet derzeit unter Berücksichtigung des Radverkehrsnetzes NRW ein eigenes Radverkehrskonzept.

3.2.8 Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet

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

3.2.9 Hubschraubersonderlandeplatzes (HSLP) der Asklepios Kinderklinik

Das Plangebiet liegt ca. 650 m östlich des geplanten Hubschraubersonderlandeplatzes (HSLP) der Asklepios Kinderklinik. Eine An-/Abflugstrecke des HSLP wird in einer Entfernung von ca. 120 m im südlichen Bereich des Plangebietes vorbeigeführt.

3.3 Bestandsbeschreibung

3.3.1 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 Bonner Straße/ Bundesstraße 56, der Straßenbahn Siegburg – Sankt-Augustin – Bonn (Linien 66/67) 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 m² 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).

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.

3.3.2 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 m² groß und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke mit den Nummern 2359, 2958, 4301 und 3285. Dort befindet sich auch eine Trafostation. Der Bereich wurde bereits mehrfach für Baustelleneinrichtungen und verschiedene Ablagerungen genutzt. Er ist bereits intensiv überformt.

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. Parallel dazu verläuft ein von Bäumen gesäumter, lokal wichtiger Geh- und Radweg.

Nordwestlich des Areals 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).

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.

Östlich des Geltungsbereichs liegen entlang der Bonner Straße der städtische Friedhof, eine Tankstelle sowie einige Wohn- und Geschäftsgebäude (B-Plan Nr. 505 „Wehrfeldstraße“, Teilbereich 2A).

Nördlich des Plangebietes an der Südstraße befindet sich eine Brachfläche, die derzeit teilweise als temporärer Parkplatz mit Zufahrt von der Südstraße aus genutzt wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 516, 1. Änderung weist hier ein Mischgebiet und keine Zufahrt von der Südstraße aus.

3.3.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits über eine Zufahrt an der Bonner Straße/ B56 bzw. der Südstraße an das örtliche Hauptstraßennetz bzw. das überörtliche Straßennetz angebunden. Das Plangebiet ist zudem sehr gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Rund 150 m südlich des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Entfernung der Stadtbahn-Haltepunkt „Sankt Augustin – Markt“. Hier verkehren die Linien 66 und 67 in Richtung Siegburg/ ICE-Bahnhof und in Richtung Bonn Hauptbahnhof/ Bad Honnef/ Königswinter. Zudem verkehren am Stadtbahn-Haltepunkt verschiedene Buslinien.

Östlich des Plangebietes verläuft ein örtlich bzw. regional bedeutsamer Geh- und Radweg, der das Gebiet für den nichtmotorisierten Individualverkehr erschließt. Südlich des Plangebietes befindet sich zudem eine Geh- und Radwegbrücke, die eine kreuzungsfreie Querung der Stadtbahnlinie ermöglicht und die wichtige Verbindung zu den westlich im Stadtzentrum gelegenen, zentralen Einrichtungen (Einkaufszentrum, Rhein-Sieg-Gymnasium, Fachhochschule, Rathaus, Ärztehaus, Agentur für Arbeit und Polizei) darstellt.

3.3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die in der Bonner Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Abwasserkanal) erschlossen.

3.3.5 Leitungen

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

Das Plangebiet wird im Bereich der Südstraße und der Bonner Straße von Telekommunikationsleitungen tangiert. Die Leitungen verlaufen mit Ausnahme der Hausanschlüsse in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Mast einer Hochspannungsleitung (110 kV). Die Leitung verläuft hier in Richtung Nordwesten unterirdisch; in Richtung Südosten oberirdisch.

3.3.6 Immissionen

Das Plangebiet wird durch unterschiedliche Emissionsquellen beeinträchtigt. Es bestehen erhebliche Vorbelastungen durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen und der Stadtbahnlinie sowie durch benachbarte gewerbliche Nutzungen (z.B. HUMA-Einkaufspark).

Das Plangebiet liegt zudem ca. 650 m östlich des geplanten Hubschrauber-sonderlandeplatzes (HSLP) der Asklepios Kinderklinik. Eine An-/Abflugstrecke des HSLP wird in einer Entfernung von ca. 120 m im südlichen Bereich des Plangebietes vorbeigeführt. Grundsätzlich ist hier mit Hubschrauberflüglärm zu rechnen.

3.3.7 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 Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Sofern zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. erfolgen sollen, wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst außerdem eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3.3.8 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

4. Planungskonzeption

4.1 Grundzüge der Planung

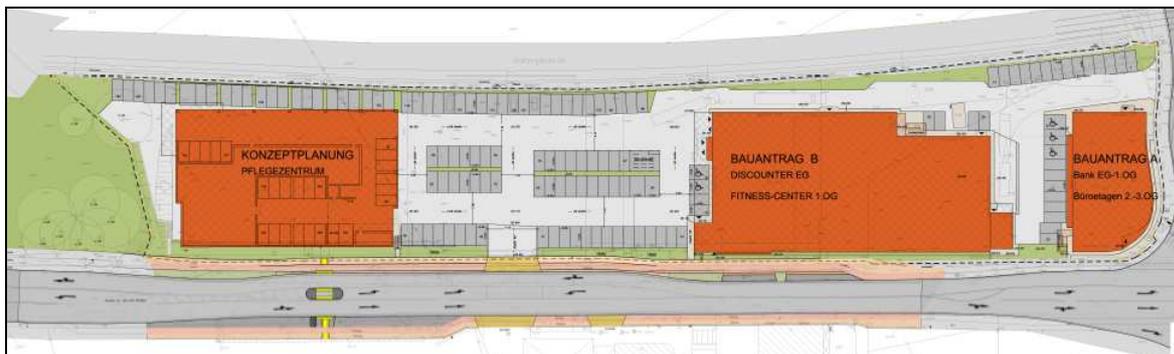
Planerisches Ziel ist es, die Fläche des ehemaligen Möbelhauses wieder nutzbar zu machen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Mit der Planung wird die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit für ein gemischt genutztes Quartier entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept geschaffen. Hierbei sind die folgenden Planungsgrundsätze berücksichtigt:

- Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers durch Ausweisung eines Mischgebietes und Beschränkung der zulässigen kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen (unter 800 m² 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.

4.2 Städtebauliches Konzept

Nach Abriss der Altgebäude (mit Ausnahme des Trafogebäudes) wird die Anordnung mehrerer die Bonner Straße / B56 begleitender Einzelbaukörper vorgeschlagen. Sie sollen den Straßenraum der B56 und der Südstraße begrenzen. Die Zwischenräume sollen zugleich eine optische Öffnung und Durchlässigkeit in Richtung des westlich gelegenen Stadtzentrums und des geplanten Huma-Neubaus ermöglichen.

Abbildung 2: Städtebauliches Konzept des Investors/ Lageplan ohne Maßstab



Quelle: Architekturbüro Eicker im Auftrag der Immoga GmbH, Stand 01.03.2013

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.

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.

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.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Einzelhandel

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Sankt Augustin.

Durch die Ausweisung als Mischgebiet ist sichergestellt, dass nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche kleiner 800 m²) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Zudem werden Einzelhandelsnutzungen auf die Erdgeschossflächen begrenzt. In Zusammenspiel mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wären damit maximal 2 bis 3 kleinflächige Einzelhandelbetriebe in einer marktüblichen Größenordnung von 600 bis 800 m² Verkaufsfläche im Plangebiet zulässig.

Mit diesen Festsetzungen kann somit 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 (u.a. das Tacke-Areal) mit kleinflächigen Anbietern zu ergänzen, entsprochen werden.

5.2 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 (B56) 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 Berechnungen des Verkehrsgutachters zeigen, dass nach Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen die prognostizierten Verkehrsmengen leistungsfähig abwickelbar sind. Die Auswirkungen einer Ausweisung des Tacke-Areals als Mischgebiet und eine entsprechende Neubebauung sind bei anderen zukünftigen Planungen im Zentrum zu berücksichtigen.

Die konkrete Ausbauplanung der Verkehrsanlagen und die Verkehrsregelung wurden mit der Stadt Sankt Augustin und dem zuständigen Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt und werden von diesem geprüft. Überdies werden im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung und eines städtebaulichen Vertrages Regelungen zur Kostentragung der Umbaumaßnahmen sowie der Flächenübertragung getroffen. Darüber hinaus ist eine Festsetzung von konkreten Ausbaustandards und Verkehrsregelungen (Beschilderung usw.) im Bebauungsplan rechtlich nicht möglich.

5.3 Klima

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Hauptansätze des Klimaschutzes sind zum einen die Verringerung des Ausstoßes von klimaschädlichen Emissionen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z.B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Zum anderen ist die Nutzung regenerativer Energien ein wesentlicher Bestandteil der Maßnahmen des Klimaschutzes.

Reduzierung des Ausstoßes klimaschädlicher Emissionen

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum von Sankt Augustin. Es handelt sich beim Plangebiet also um einen gut integrierten Bereich innerhalb des Siedlungsgebietes von Sankt Augustin. Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. In direkter Nachbarschaft befindet sich die Stadtbahn- und Bus-Haltestelle „Sankt Augustin- Markt“. Zudem ist das Plangebiet auch sehr gut an das örtliche und regionale Fuß- und Radwegenetz angebunden.

Die Ausweisung als Mischgebiet in diesem Bereich entspricht dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“. Diesem Leitbild zufolge kann das Mobilitätsbedürfnis verringert und somit Verkehr vermieden werden, wenn die räumlichen Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-)Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten gering sind. Dadurch sollte es möglich sein, dass anteilig mehr Fußgänger-, Radfahr- oder öffentlicher Personennahverkehr und weniger motorisierter Individualverkehr stattfindet und daher der Ausstoß von klimaschädlichen Emissionen (CO₂ u. a.) reduziert wird. Zur Vermeidung von Verkehren ist es im Sinne des Leitbilds einer Stadt der kurzen Wege daher geboten und ausdrückliches Ziel der Planung eine verdichtete Bebauung (auch oberhalb der Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO) an dieser zentralen Stelle im Stadtgebiet zu ermöglichen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. U. a. weisen die aufgrund der festgesetzten Baufenster und Höhen möglichen Gebäuden ausreichende Abstände nach Landesbauordnung auf, sodass gegenseitige Verschattungen weitgehend vermieden werden können.

Zukünftig werden im Plangebiet kompaktere Baukörper als bisher zugelassen. Durch diese Baustruktur können die Bauherren bei Umsetzung des Planes grundsätzlich das Volumen der Gebäude und somit auch den Heizenergiebedarf minimieren.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 07. August 2008, in Kraft seit 01.01.2009, bereits hinreichend berücksichtigt.

Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG in Verbindung mit der Energieeinsparungsverordnung – EnEV) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

Mikroklimatische Auswirkungen der Bebauung

Das im Stadtzentrum befindliche Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut/ versiegelt. Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung weiter erhöht, um alle gewünschten Nutzungen und Anlagen in zentraler Lage unterbringen zu können.

Im direkten Umfeld von versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Dadurch steigt die Boden- und die Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung an (Wärmeinseln). Mikroklimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen der östlich des Plangebietes vorhandene rund 2,4 ha große Friedhof sowie zukünftig die westlich des Plangebietes vorgesehene, im Bereich des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes Nr. 107 „Zentrum“ vorgesehene mindestens 2,5 ha große private Grünfläche.

Der bisher vorhandene 140 m lange, mehrgeschossige Gebäudekomplex stellt – neben dem negativen städtebaulichen Erscheinungsbild (Leerstand, Sichthindernis) – ein Durchlüftungshindernis und damit eine Beeinträchtigung des lokalen Mikroklimas dar. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder/ die Gebäudestellung kann die Durchlüftungssituation verbessert und so auch die lokale mikroklimatische Belastung zumindest teilweise verbessert werden.

5.4 Boden

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut bzw. zu großen Teilen versiegelt. Lediglich ein Bereich von rund 3.000 m² im nördlichen Teil und ein kleinerer Teilbereich im Süden sind noch unbebaut. Allerdings sind auch diese Bereiche infolge der Vornutzungen (Lager- und Parkplätze) insbesondere durch Aufschüttungen erheblich überformt. Im Bestand fehlen naturnahe Flächen und Böden daher völlig. Die Flächen im Plangebiet haben somit eine sehr geringe bis gar keine Bedeutung für die Bodenökologie.

Aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen umfangreichen Bebauung und Versiegelungen (Verlust von Infiltrationsfläche) ist zudem von einer geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Zwar ist durch die Planung ein weiterer Verlust von Infiltrationsfläche zu erwarten, allerdings sind die Auswirkungen aufgrund der Vorbelastungen, des geringen Umfangs und der geringen Bedeutung der Flächen nicht erheblich.

Durch die Festsetzung der GRZ von 1,0 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 hinausgehende Versiegelung zugelassen, die zu einem weiteren 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.

Das Baukonzept sieht u. a. aufgrund des Grundstückszuschnittes eine starke vertikale Verdichtung vor. Würden die geplanten Nutzungen dagegen „auf der grünen Wiese“ an anderer Stelle im Stadtgebiet realisiert, so müssten erstmalig unversiegelte Flächen in deutlich größerem Umfang in Anspruch genommen. Somit tragen bereits die Standortentscheidung sowie die vertikal verdichtete Bauweise zur Schonung des Schutzgutes Boden bei.

5.5 Wasser

Da keine Oberflächengewässer, Überschwemmungs- und Feuchtgebiete im Plangebiet vorhanden sind oder durch die Planung berührt werden, können Auswirkungen auf dieses Schutzgut ausgeschlossen werden.

5.6 Pflanzen und Tiere

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. Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Biotope befinden sich weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich in den Randbereichen der Fläche finden sich Reste von verwilderten Grünanlagen. Es sind keine größeren Bäume vorhanden.

Um bereits im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen Konflikte im Bereich des besonderen Artenschutzes zu vermeiden, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung hinsichtlich des Vorkommens besonders geschützter Tierarten insbesondere im Hinblick auf Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten durchgeführt⁴. 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.

5.7 Immissionen

5.7.1 Lärm

Das Plangebiet wird allseitig durch Geräuschquellen erheblich beeinflusst. Im Hinblick auf die bestehende Immissionsvorbelastung des Plangebietes durch den Verkehrs- und Gewerbelärm und die geplanten, teilweise sensiblen Nutzungen (Wohnen, Pflegeheim) wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt⁵.

Im Rahmen der Analysen wurde, basierend auf dem verkehrstechnischen Gutachten vom März 2011⁶, 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 deutlich 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.

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten und der städtebaulichen Belange scheidet die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen z.B. einer Lärmschutzwand entlang der Bonner Straße aus. Städtebauliche Zielsetzung der Planung ist eine Revitalisierung und Attraktivierung des Eingangs zum Stadtzentrum. Die Bebauung soll Ein- und Durchblicke von der Bonner Straße ins Zentrum ermöglichen. Der vorhandene Gebäuderiegel soll abgebrochen und durch kleinere Einzelbaukörper ersetzt werden

⁴ Knickmeier 2012: Artenschutzrechtliche Vorprüfung

⁵ ISRW 2012: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 107/5 „Zentrum Ost“

⁶ Gevas 2011: Verkehrliche Zentrumserschließung in Sankt Augustin – Verkehrsgutachten

Die abschottende Wirkung einer mehrere Meter hohen Schallschutzwand auf einem größeren Abschnitt der Bonner Straße steht diesem planerischen Ziel konträr entgegen. Die Obergeschosse des 4 bis 6-geschossigen Gebäudes im Süden lassen sich zudem nicht durch Schallschutzwände aktiv schützen, da die Immissionsorte in sehr geringer Entfernung zum Emissionsort, aber deutlich höher liegen. Ein aktiver Schutz der Obergeschosse vor dem Verkehrslärm wäre somit nur durch eine (teilweise) Einhausung der Bonner Straße/ B56 oder eine sehr hohe Lärmschutzwand möglich.

Die Realisierung einer Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse würde nur hinsichtlich des Bahnlärms eine gewisse Schutzwirkung für die Gebäude im Plangebiet entfalten, wobei mit Reflexionen des Verkehrslärms an der Lärmschutzwand gerechnet werden müsste. Auch bei einer solchen aktiven Schutzmaßnahme gilt das im vorherigen Abschnitt gesagte: Die Obergeschosse in dem 4 bis 6-geschossigen Gebäude könnten aufgrund der geringen Entfernung von Emissionsquelle und Immissionsorten nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand durch eine sehr hohe Lärmschutzwand geschützt werden.

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

Als weitere Vorbeugungsmaßnahme gegen Lärmbelästigung wird vom Gutachter die gezielte Grundrissoptimierung in den Gebäuden empfohlen. Somit können die Aufwendungen für die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen minimiert werden.

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.

5.7.2 Licht

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum“ sind Bauwerke (Parkhaus und Spindelauffahrt) geplant, von denen Lichtimmissionen auf die Obergeschosse der im südlichen Bereich des Plangebiets vorgesehenen Gebäude ausgehen können. Diese Auswirkungen wurden im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 gutachterlich bewertet.

Durch bauliche Vorkehrungen an der Quelle (Erhöhung der Brüstung der Spindel und Verkleidung der Parkhausfassade) sollen im Rahmen der Ausführung des Vorhabens „HUMA-Einkaufspark“ von PKW-Scheinwerfern ausgehende Beeinträchtigungen der (geplanten) Wohnnutzung in den Obergeschossen im Plangebiet vermieden werden.

5.7.3 Luft

Im Zuge der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum“ wurden auch die Luftschadstoffbelastungen im gesamten Zentrumsbereich u. a. auch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 107/5 „Zentrum Ost“ untersucht⁷. Dieses Gutachten betrachtet im Planfall Null die bereits vorhandene Bebauung im Zentrum inklusive der auf dem Tacke-Areal mit dem B-Plan Nr. 107/5 geplanten Bebauung und kann daher hier zur Bewertung der Immissionsbelastung im Plangebiet herangezogen werden.

Im Ergebnis stellen die Gutachter für den Planfall Null (also mit Realisierung des Bebauungsplans Nr. 107/5 und unter Berücksichtigung der damit einhergehenden prognostizierten Verkehrsbelastung) fest, dass die Grenzwerte für das Jahresmittel von Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107/5 sicher eingehalten werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind insoweit gewahrt.

5.8 Kultur- und Sachgüter

Von der Planung selbst gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter aus. Die fachgesetzlichen Vorgaben sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Auf die Vorgaben des Bodendenkmalschutzrechts wurde im Bebauungsplan hingewiesen.

5.9 Stadt- und Ortsbild

Durch die vollständige Umgestaltung des Areals, den Abriss des langgestreckten massiven Gebäudekomplexes und die Neuerrichtung von drei separaten Gebäuden und Kfz-Stellplätzen wird das städtebauliche Erscheinungsbild verändert. Es sind keine negativen Beeinträchtigungen des Stadt- und Ortsbildes zu erwarten. Im Gegenteil: Durch die Neubauung wird das Erscheinungsbild des Stadteingangsbereiches entlang der Bonner Straße gegenüber der heute leerstehenden Bauruine und Brachfläche deutlich aufgewertet.

⁷ AVISO GmbH, Luftqualitätsgutachtens für das B-Plan-Gebiet Urbane Mitte Sankt Augustin, März 2013

6. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 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. Zudem ist die Begrenzung auf die Erdgeschosse erforderlich um den Zielvorgaben des Masterplans „Urbane Mitte“, des Einzelhandelskonzeptes und der Stadtentwicklungskonzeptes Rechnung zu tragen, den Standort nur mit ergänzenden Einzelhandelsnutzungen zu belegen, und die verkehrsintensiven Einzelhandelsnutzungen zu beschränken.

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.⁸ 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 Vergnügungsquartier.

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 von Spielhallen oder 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

⁸ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 – 4 BN 9.08.

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.

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.

Die zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens alternativ erwogene Festsetzung eines Kerngebietes kommt aus den nachfolgenden Gründen nicht in Betracht:

- Wesentliches Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes und des Masterplans „Urbane Mitte“ ist eine Attraktivierung und Belebung des Stadtzentrums unter anderem durch eine stärkere Nutzungsmischung und Ansiedlung von bisher kaum vorhandenen Wohnnutzungen im Stadtzentrum.
- Der Masterplan „Urbane Mitte“ sieht für den Bereich des Plangebietes konkret eine Mischung aus kleinflächigem Einzelhandel in der Erdgeschossenebene sowie Dienstleistungen und Wohnen in den oberen Geschossebenen vor. Die konsequente Ableitung aus diesem Planungsziel ist die Festsetzung eines Mischgebietes.
- Die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere durch den öffentlichen Nahverkehr, stellt ein wesentliches Potenzial für Wohnnutzungen (insbesondere besondere Wohnformen wie z.B. Pflegeheime oder studentisches Wohnen) dar, welches bei einer Festsetzung als Kerngebiet nicht in angemessener Weise genutzt werden könnte.

Eine rein gewerbliche Nutzung ohne Wohnen kommt hingegen ebenfalls nicht in Betracht. Diese widerspräche der Intention der Flächennutzungsplanung sowie dem Ziel einer Stärkung der Wohnfunktion im Stadtzentrum, wie sie bereits im Stadtentwicklungskonzept und im Masterplan „Urbane Mitte“ formuliert wurde. Außerdem würden die von dieser Nutzungsform ausgehenden Emissionen ihrerseits erhebliche Störungen der östlich und nördlich angrenzenden Misch- und Wohnnutzungen verursachen. Mit der Ausweisung als Mischgebiet im Plangebiet wird die östlich der Bonner Straße und nördlich der Sandstraße vorhandene Wohn- und Mischnutzung ins Stadtzentrum fortgeführt.

6.2 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 4.2).

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Der Geltungsbereich ist bereits heute in großen Teilen bereits bebaut und versiegelt. Die noch vorhandenen Freiflächen wurden mehrfach als Lagerplätze und für temporäre Aufschüttungen genutzt. Das Plangebiet ist somit vollständig anthropogen überprägt. Schon mit den Bestandsgebäuden wird heute eine GRZ von ca. 0,7 bis 0,8 erreicht. Die potenzielle Versickerungsleistung des Bodens ist damit insgesamt sehr gering und die Bodenfunktionen sind aufgrund der Versiegelungen und der Nutzung nur noch gering ausgeprägt.

Die Fläche ist zudem im Flächennutzungsplan bisher als Kerngebiet dargestellt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll nun ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan basiert auf dem städtebaulichen Konzept des Grundstückseigentümers. 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 1,0 fest.

Mit dieser Festsetzung wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete von 0,6 überschritten.

6.2.2 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 und im nördlichen Baufeld die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes ermöglicht. Diese Gebäude markieren den südlichen bzw. nördlichen Abschluss des Plangebiets und ermöglichen so eine Akzentuierung des Eingangs zum Stadtzentrum.

6.2.3 Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Abs. 1 überschritten werden, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden,
- sonstige öffentlich rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

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 geplanten Nutzungen nicht möglich.

Eine verkehrliche Erschließung ist nur gesammelt, d. h. über eine zentrale Zufahrt sowie eine ergänzende Zufahrt von Norden möglich (vgl. Kapitel 3.3.3), damit der Verkehrsfluss auf der Bonner Straße/ B 56 und der Südstraße nicht übermäßig behindert wird. Das bedeutet, dass für das Gelände eine innere Erschließung (Feuerwehr- und Anlieferumfahrt) 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.

Durch die nachfolgenden Maßnahmen und Umstände wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

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 somit keine übermäßige flächige Verdichtung statt.

Die möglichen Gebäude führen auch unter Berücksichtigung der Höhenfestsetzungen nicht zu Einschränkungen bezüglich der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, da die Abstände zwischen den benachbarten Baufeldern bzw. möglichen Gebäuden ausreichend dimensioniert sind. Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 LBO NRW (0,8 H) werden an keiner Stelle des Plangebietes unterschritten, so dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund fehlender Belichtung und Belüftung nicht besteht.

Es ist wesentliches Ziel der Stadtentwicklung, das Stadtzentrum von Sankt Augustin durch eine stärkere Nutzungsmischung und ergänzende Wohnnutzung zu beleben. Ein geringer Freiflächenanteil ist bei innerstädtischem Wohnen nicht unüblich. Allerdings befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes bzw. in angemessener fußläufiger Entfernung umfangreiche öffentliche Grün- und Freiflächen (Friedhof in ca. 20 m Entfernung, der Park Mülldorf in ca. 200 m Entfernung sowie die „Grüne Mitte in ca. 500 m Entfernung). Diese Flächen ermöglichen eine Wohnortnahe Erholung im Freien.

In ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet sollen überdies im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum“ die bisherigen Stellplatzanlagen des Einkaufsmarktes entsiegelt werden. Dort sollen private Grün- und Spielflächen geschaffen werden, die öffentlich zugänglich sind. Damit können erhebliche Verbesserungen der Grün- und Freiraumqualitäten im Stadtzentrum von Sankt Augustin erreicht werden, die auch dem Plangebiet zu gute kommen werden.

Das Plangebiet ist verschiedenen Immissionen (Luftschadstoffe, Licht, Schall) ausgesetzt. Hinsichtlich der Luftschadstoffe werden die Grenzwerte sicher eingehalten. Die Lichtimmissionen können durch bauliche Maßnahmen an der Quelle, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum“, begrenzt werden.

Das Plangebiet ist aus verschiedenen Quellen Lärmimmissionen ausgesetzt, wobei die maßgebliche Lärmquelle der Straßenverkehr auf der Bonner Straße/ B56 darstellt. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände oder Wälle) an diesem innerstädtischen Straßenzug nicht in Betracht kommen und auch aufgrund der räumlichen Verhältnisse im Plangebiet auch nicht möglich sind (vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**), kann und muss durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Lärmimmissionen im Plangebiet gewahrt werden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insgesamt gewahrt werden. Aufgrund der bestehenden, hohen Versiegelung, des sehr geringen Grünanteils und der starken anthropogenen Überformung tritt durch die geplante zukünftige Versiegelung keine wesentliche Verschlechterung der Umweltsituation ein.

Die Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut (vgl. Kapitel 3.3.3). Die Nähe zu vielen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie auch zu etlichen fußläufig erreichbaren nahversorgungsrelevanten Angeboten innerhalb des Plangebietes selbst sowie im angrenzenden Stadtzentrum trägt grundsätzlich zur Verkehrsvermeidung bei.

6.2.4 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.

6.2.5 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, die zu der gewünschten städtebaulichen Akzentuierung führt. 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.

6.2.6 Höhe der baulichen Anlagen

Die differenzierte Festsetzung von Gebäudehöhen ist erforderlich, um die städtebaulich gewünschten Maximalkubaturen zu definieren. Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe sind 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 festgesetzt. Es werden keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert, da die Geländehöhen variieren, auch innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und so immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären. Die Höhen nehmen Bezug auf die Normalhöhe zum Nullpunkt des Amsterdamer Pegels, DHHN92 genannt. Die Höhen werden in diesem System in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) angegeben und im Bebauungsplan festgesetzt.

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 Normalhöhennull (m ü. NHN) 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.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan definiert die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen. Es sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept (vgl. 4.2) 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.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 Öffentliche Verkehrsfläche

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

6.7 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.

6.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden soweit erforderlich aufgrund der im Kapitel 5 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.

7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen kann dagegen 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 wurde 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.

8. Planumsetzung

8.1 Planungskosten

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

8.2 Bodenordnung

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

Der Investor hat sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die im Zuge des Umbaus der B 56 für die Verlegung des Geh- und Radweges zusätzlich erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen seines Grundstücks nach der Schlussvermessung – im Rahmen eines Grundstücksvertrages – unentgeltlich sowie kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übertragen.

8.3 Erschließung

Für die im Zuge der weiteren Projektentwicklung erforderlich werdenden Umbaumaßnahmen an den öffentlichen Straßen (Zufahrten, Abbiegespuren, Markierungen, Verlegung Radweg) wird zwischen der Stadt Sankt Augustin und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen.

Die Stadt Sankt Augustin hat die sich aus dieser Verwaltungsvereinbarung ergebenden Pflichten, die Pflicht zur Herstellung und Anpassung der Erschließungsanlagen in einem städtebaulichen Vertrag bereits auf den Investor übertragen. Der Vertrag wurde am 01.03.2013 notariell beurkundet.

Der Investor hat sich darin insbesondere verpflichtet, die Kosten für den Umbau und die Herstellung der im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erforderlichen öffentlichen Verkehrsanlagen (zusätzlicher Linksabbiegestreifen, Herstellung einer Querungshilfe, Erneuerung und Verlegung des Geh- und Radweges westlich der B 56) allein zu tragen.

Der Investor hat sich auch verpflichtet, den Umbau nur auf Grundlage der vom Landesbetrieb Straßen NRW genehmigten Ausbauplanung durchzuführen und die Umbauten an der Bonner Straße vor in Betriebnahme des ersten Bauvorhabens endgültig fertig zustellen.

Des Weiteren wurden in den städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans aufgenommen. Dies betrifft u. a. die Verpflichtung zum Abriss der vorhandenen Gebäude (mit Ausnahme des Trafogebäudes) sowie die Verpflichtung zum Bau des Gesamtbauvorhabens.

Stadt Sankt Augustin

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Mai 2013