

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FD 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

## Sitzungsvorlage

Datum: 06.09.2013

Drucksache Nr.: **13/0261**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	24.09.2013	öffentlich / Vorberatung
Rat	16.10.2013	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

### **Bebauungsplan Nr. 516 - 2. Änderung 'Bonner Straße', 1. Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 516 „Bonner Straße“ für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Anlass**

Die Nachbarschaftshilfe gGmbH ist an die Stadtverwaltung mit dem Wunsch herangetreten, das an der Bonner Straße Nr. 105 vorhandene Sozialkaufhaus (bestehend aus Kleiderstube und Möbellager) mit derzeit rund 2.000 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche auf insgesamt bis zu 4.500 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche zu erweitern. Des weiteren sollen neue Büro- und Verwaltungsräume geschaffen werden.

Allerdings setzen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 516 und die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 516 in dem Bereich als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet bzw. entlang der Bonner Straße Mischgebiet fest. Die beabsichtigte Erweiterung des Sozialkaufhauses ist in diesem Rahmen planungsrechtlich nicht zulässig.

#### **2. Städtebauliche Ziele**

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 516 „Bonner Straße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung und Erweiterung des Sozialkauf-

hauses durch Ausweisung eines – auf das konkrete Bauvorhaben der Nachbarschaftshilfe zugeschnittenen – Sondergebietes zu schaffen.

Die Erschließung des Sondergebietes/ der Grundstücke der Nachbarschaftshilfe soll über eine zentrale Zu- und Abfahrt von der Bonner Straße erfolgen. Eine Zufahrt von der Südstraße soll zukünftig – entsprechend der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 516, 1. Änderung – nur für die direkt an der Südstraße geplante Bebauung ermöglicht werden.

Mit der Erweiterung der Ausstellungsfläche ist auch eine Erhöhung der Zahl der Stellplätze und Neuordnung der Stellplätze verbunden. Des Weiteren wird eine Verlegung und ein Ausbau der privaten Zufahrt sowie ein Um- und Ausbau der öffentlichen Erschließungsanlagen (Linksabbieger sowie Verbreiterung des Geh- und Radweges an der Bonner Straße) erforderlich. Dabei soll die bestehende Vorplanung zum Umbau der Bonner Straße – analog zur Planung im Bereich des ehemaligen Möbelhauses Tacke – Berücksichtigung finden.

Mit der Bauleitplanung im Bereich „Bonner Straße, Nachbarschaftshilfe“ werden somit die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Sicherung und Erweiterung des Sozialkaufhauses durch Ausweisung eines Sondergebietes (SO)
- Entwicklung gemischt genutzter Strukturen entlang der Südstraße Quartiers durch Ausweisung eines Mischgebietes (MI).
- Erhalt und Sicherung der Wohnnutzung an der Bonner Straße durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).
- Schaffung einer städtebaulichen Kante entlang der Südstraße mit einer drei- bis viergeschossigen Bebauung – korrespondierend zum gegenüber liegenden Neubauvorhaben.
- Herstellung und Sicherung der privaten Erschließung des Sondergebietes über eine zentrale Zufahrt von der Bonner Straße (B 56). Nur für die direkt an der Südstraße geplante Bebauung soll eine ergänzende Zu- und Abfahrt von der Südstraße ermöglicht werden.

### **3. Lage und Größe**

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2 ha und befindet sich im Ortsteil Mülldorf nordöstlich des Stadtzentrums. Der Geltungsbereich (Anlage 1) wird im Westen durch die Trasse der Stadtbahnlinie Siegburg – Sankt Augustin – Bonn (Linie 66) und im Osten durch die Bonner Straße (B 56) begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst auch die bisher außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 516 liegenden Grundstücke an der Bonner Straße (Hausnummern 91-103).

### **4. Verkehrliche Rahmenbedingungen**

Die geplante Ausweisung eines Sondergebietes und Vergrößerung des Sozialkaufhauses lässt auch eine Veränderung der Verkehrsströme erwarten. Im Vorfeld der Planung wurde daher von der Nachbarschaftshilfe das Büro Brilon Bondzio Weiser (BBW) mit der Untersuchung der verkehrlichen Verträglichkeit dieser Nutzungsänderung beauftragt.

Der Gutachter hat in den bisherigen Gesprächen signalisiert, dass nach Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen die prognostizierten Verkehrsmengen leistungsfähig abwickelbar seien. Das entsprechende Verkehrsgutachten soll in der 37. KW vorliegen und wird dem Ausschuss nachgereicht.

## **5. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Vorhabens soll nicht auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Mischbaufläche (M) dar. Diese Darstellung weicht von der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes ab. Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt werden soll, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans (externes Planungsbüro, erforderliche Fachgutachten) sollen anteilig von der Nachbarschaftshilfe mitgetragen werden. Sobald zwischen Verwaltung und Nachbarschaftshilfe eine entsprechende Planungsvereinbarung abgeschlossen wurde, soll ein externes Planungsbüro mit der Erstellung des Bebauungsplanvorentwurfs beauftragt werden. Der abgestimmte Vorentwurf wird dann dem Ausschuss zur Beratung vorgelegt.

Für das Vorhaben der Nachbarschaftshilfe soll auch das im Eigentum der Stadt befindliche Grundstück des ehemaligen Bauhofs teilweise in Anspruch genommen und an die Nachbarschaftshilfe veräußert werden. Eine entsprechende Vorlage wird dem zuständigen Ausschuss zu gegebener Zeit vorgelegt.

## **7. Empfehlung der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 516 „Bonner Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

## **8. Auswirkungen**

Der Beschluss hat keine finanzielle Auswirkungen.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von  
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.  
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

**Anlagen:**

- Geltungsbereichplan BPlan Nr. 516, 2. Änderung