

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

## Sitzungsvorlage

Datum: 13.01.2014

Drucksache Nr.: **14/0016**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	28.01.2014	öffentlich / Vorberatung
Rat	19.02.2014	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte,, für den Bereich der Sondergebietsfläche und einer angrenzenden Mischgebietsfläche zwischen der Schulstraße, der Hauptstraße und der Paul-Gerhardt-Straße;  
Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Behörden**

### Beschlussvorschlag:

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

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“ für den Bereich der Sondergebietsfläche zwischen der Schulstraße, der Hauptstraße und der Paul-Gerhardt-Straße und eine angrenzende Mischgebietsfläche. Die Änderung erfolgt gem. § 13 a Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Nr.4 BauGB im beschleunigten Verfahren.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden durchzuführen.

Die genauen Grenzen der Änderung sind dem Geltungsbereichsplan von Januar 2014 zu entnehmen.

## **Sachverhalt / Begründung:**

Um die Nahversorgung im Ortsteil Niederpleis zu sichern, wurde der Bebauungsplan Nr. 625/1 Teil B aufgestellt und am 10.07.2013 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 31.07.2013 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Der planerischen Konzeption lag die Mischung aus Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt und weiteren Fachmärkten zu Grunde, wobei die integrierte Lage des Standortes und die damit einhergehende räumliche Begrenzung die realisierbare Verkaufsfläche mit den notwendigen Stellplätzen vorgab.

Mit der vorliegenden Änderung soll im Sondergebiet 1 (SO1) die Verkaufsfläche des Lebensmittelsupermarktes und des Drogeriemarktes geringfügig verkleinert werden. Zusätzlich soll ein Schuhfachmarkt in das SO1 aufgenommen werden, der bislang im Sondergebiet 2 (SO2) vorgesehen war. Das SO2 soll neben den bislang schon vorgesehenen Verkaufsflächen für Bekleidung zusätzlich einen Lotto-Toto-Shop beinhalten.

Damit erhöht sich die gesamte Verkaufsfläche im SO1 und SO 2 um 180 m<sup>2</sup>.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche wurde gutachterlicherseits auf ihre Auswirkungen überprüft.

Die „Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Realisierung von Einzelhandelsbetrieben im Nahversorgungszentrum Niederpleis“ der BBE vom Oktober 2012 lagen Verkaufsflächen zugrunde, die mit der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplanes eingehalten bzw. unterschritten werden. Daher behält das Gutachten seine Aussagekraft.

In der „Anpassung des Verkehrsgutachtens zum Neubau eines Fachmarktzentrum in Niederpleis“ wird der erhöhte Stellplatzbedarf dargestellt. Nach den Berechnungen des Gutachtens sind insgesamt 88 Stellplätze notwendig.

Die zusätzlichen Stellplätze werden im nordwestlich angrenzenden Mischgebiet nachgewiesen.

Im „Schalltechnischen Prognosegutachten“ vom 12.12.2013 wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft untersucht und berechnet, dass der Betrieb des Fachmarktzentrum im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgen kann.

Im Zuge der Konkretisierung der Hochbaumaßnahmen des Nahversorgungszentrums Niederpleis und der zukünftigen Nutzer haben sich kleinere Veränderungen hinsichtlich der Verteilung der Sortimente, der Verkaufsflächengröße und der Stellplätze ergeben, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 625/1 Teil B planungsrechtlich umsetzbar sind.

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.