

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

## Sitzungsvorlage

Datum: 25.03.2021

Drucksache Nr.: **21/0159**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	21.04.2021	öffentlich / Kenntnisnahme

---

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 406/6 "Friedrich-Gauß-Straße" - Erweiterungsvorhaben Zweirad Feld ; Sachstandsbericht; Vorstellung der Planung**

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

### Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 02.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 406 „Friedrich-Gauß-Straße“ beschlossen.

Dem Bebauungsplanverfahren und der hiermit in Verbindung stehenden Änderung des Flächennutzungsplans liegt das Erweiterungsvorhaben des Fahrradfachmarktes an der Friedrich-Gauß-Straße zu Grunde. Seitens des Vorhabenträgers wurden die Erweiterungspläne nach interner Vorstellung und Abstimmung mit der Verwaltung überarbeitet und konkretisiert. Der hieraus resultierende Planentwurf des Vorhabens soll nun der Politik vorgestellt werden und als Grundlage für das weitere Planverfahren sowie für die Erarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfs dienen.

### Planentwurf

Der Planentwurf sieht eine Erweiterung des heutigen Bestandsgebäudes nach Westen hin durch einen dreigeschossigen Baukörper vor. Während die Obergeschosse des neuen Baukörpers, die gegenüber dem Erdgeschoss nach drei Seiten zurückspringen, der Gebäudeflucht des heutigen Bestandsgebäudes folgen, ist der Baukörper im Erdgeschoss leicht Richtung Einsteinstraße gedreht. Der so gewählte Entwurf soll entsprechend die Stadteingangssituation sowie den Straßenverlauf im Bereich der Einsteinstraße angemessen berücksichtigen.

Im Erdgeschoss des Neu- bzw. Anbaus werden die Verkaufsflächen untergebracht. Die

beiden darüber liegenden Geschosse sind Lagerflächen vorbehalten. Durch die Erweiterung wird für das Vorhaben eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 7.800 m<sup>2</sup> geplant, gegenüber einer heutigen Verkaufsfläche im Bestand von 2.700 m<sup>2</sup>.

Die Zufahrt soll über die Friedrich-Gauß-Straße erfolgen, sowohl für den Liefer- und Mitarbeiter - als auch für den Kundenverkehr. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sollen südlich des Gebäudekörpers in Form eines Parkhauses untergebracht werden, welches sich von der Gebäudehöhe dem Hauptgebäude unterordnet.

Eine weitergehende Vorstellung der Planung wird seitens des Vorhabenträgers bzw. der Planer in der Sitzung anhand einer Präsentation vorgenommen.

### Bebauungsplanverfahren und Änderung des Flächennutzungsplans

Auf der Grundlage der konkretisierten Planung soll im nächsten Schritt die Erarbeitung des Vorentwurfs für einen Rechtsplan erfolgen.

Die Planunterlagen und ergänzenden Gutachten werden derzeit seitens des Vorhabenträgers erarbeitet oder auf Grundlage der aktuellen Planung angepasst.

Es ist geplant, in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung im Juni einen Vorentwurf des Bebauungsplans zu präsentieren, um auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beschließen. Parallel hierzu soll ebenfalls die frühzeitige Beteiligung der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

### Regionalplanänderungsverfahren

Bereits am 20.11.2019 wurde die Verwaltung durch den Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung und Ausschuss für Mobilität beauftragt, einen Antrag auf Änderung des Regionalplans für den Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Siegburger Straße und der Johannesstraße, der Einsteinstraße und der Friedrich-Gauß-Straße zu stellen. Hintergrund ist, dass der Regionalplan derzeit für diesen Bereich einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) vorsieht. Auf dieser Grundlage würde eine Erweiterung des Fahrradfachmarkts den Zielen der Landesplanung widersprechen. Aus diesem Grund hat die Stadt Sankt Augustin einen Antrag auf Änderung des Bereiches in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) gestellt. Diese Darstellung würde ebenso den derzeitigen Planungen der Regionalplanungsbehörde für den sich in Neuaufstellung befindlichen Regionalplan entsprechen. Das hierzu im März öffentlich gemachte Plankonzept für den kommenden Regionalplan sieht für diesen Bereich zukünftig ebenfalls einen ASB vor.

Für die Änderung des derzeit noch geltenden Regionalplanes (Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, 07. Planänderung: Umwandlung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) - Fahrrad-Fachmarkt, Stadt Sankt Augustin) hat der Regionalrat des Regierungsbezirkes Köln in seiner Sitzung am 18.12.2020 das Regionalplanänderungsverfahren eingeleitet. Gemäß § 9 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 13 Abs. 1 LPlG NRW wurden der Öffentlichkeit und den öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts gemäß § 4 ROG Gelegenheit gegeben, zu der o. g. Änderung des Regionalplanes Stellung zu nehmen. Die öffentliche Auslegung fand vom 01.02.2021 bis einschließlich 31.03.2021 statt.

<Name des Unterzeichnenden>

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 09-01-04 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.

- Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
- Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.