

Sitzungsvorlage

Datum: 11.03.2024

Drucksache Nr.: **24/0089**

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und
Stadtentwicklung

Rat

Sitzungstermin

16.04.2024

18.04.2024

Behandlung

öffentlich / Vorberatung

öffentlich / Entscheidung

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“, Antrag auf Aufstellung einer 1. Änderung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1) Dem Antrag der Fa. Fahrrad XXL Feld GmbH auf Aufstellung einer 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ vom 02.02.2024 wird durch den Rat der Stadt Sankt Augustin nicht stattgegeben.
- 2) Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ nicht.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem anliegenden Geltungsbereichsplan zu entnehmen. (Anlage 1)

Sachverhalt / Begründung:

Am 19.10.2023 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ durch den Rat der Stadt Sankt Augustin als Satzung beschlossen. Durch die öffentliche Bekanntmachung am 21.02.2024 hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Mit Datum vom 02.02.2024 hat die Fa. Fahrrad XXL Feld GmbH bei der Verwaltung einen Antrag auf Aufstellung einer 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ (Anlage 2) eingereicht, welcher hiermit den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt wird. Dem Antrag beigelegt wurden durch den Antragsteller der Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 4) sowie eine entsprechende Vorhabenbeschreibung (Anlage 3), welche ebenfalls eine Begründung des Änderungsantrages durch den Vorhabenträger beinhaltet. Die Planungsunterlagen wurden den Fraktionen bereits im Rahmen eines informellen Termins am 13.12.2023 durch den Vorhabenträger vorgestellt.

Auf Bitten der Verwaltung hin, wurde durch den Antragsteller zudem eine Machbarkeitsstudie zur westlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Einsteinstraße im Kontext der beantragten 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt (Anlagen 5 u. 6). Im Zusammenhang der Machbarkeitsstudie konnte dargelegt werden, dass die verbleibenden gewerblichen Bauflächen auch nach Aufstellung der betreffenden Bebauungsplanänderung weiterhin sinnvoll zu erschließen und zu nutzen wären.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Empfehlungen der Verwaltung gemäß der Beschlussvorschläge 1) und 2) sind das Ergebnis einer vorgenommenen Abwägung der zu erwartenden Vor- und Nachteile im Zusammenhang mit der Aufstellung der betreffenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“. Folgend werden die Vor- und Nachteile argumentativ gegenübergestellt und die Empfehlung der Verwaltung hierdurch begründet.

Grundsätzlich befürwortet die Verwaltung das in den letzten Jahren vorangetriebene Erweiterungsvorhaben der Fa. Fahrrad XXL Feld GmbH, da dieses der Standortsicherung sowie der nachhaltigen Weiterentwicklung des Betriebes dient und somit auch der Wirtschaftsförderung der Stadt Sankt Augustin im Allgemeinen zu Gute kommt. Einem möglichen Verzicht des Vorhabenträgers auf die Realisierung des gesamten Erweiterungsvorhabens könnte durch eine Überplanung des Parkhauses zugunsten ebenerdiger Stellplätze sowie eine entsprechende Bebauungsplanänderung entgegengewirkt werden. Ebenso für die beantragte Bebauungsplanänderung spricht aus der Sicht der Verwaltung die mit der Planungsänderung einhergehende verbesserte Anfahrbarkeit des Standortes sowie eine verbesserte Kundenfreundlichkeit durch die ebenerdig angeordneten Stellplätze.

Aus Sicht der Verwaltung überwiegen jedoch die zu erwartenden Nachteile infolge der beantragten Bebauungsplanänderung. Insbesondere wird die dauerhafte Festsetzung einer höheren Flächeninanspruchnahme in Verbindung mit einem höheren Versiegelungsgrad nicht dem in § 1a Abs. 2 BauGB eingeforderten schonenden Umgang mit Grund und Boden gerecht. Es handelt sich bei den gewerblichen Bauflächen westlich Friedrich-Gauß-Straße um eine der letzten Flächenreserven der Stadt Sankt Augustin zur Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe. Durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und die damit verbundene Reduzierung der gewerblichen Bauflächen um ca. 0,4 ha werden die Möglichkeiten zur künftigen Ansiedlung weiterer Betriebe zusätzlich limitiert. Mit der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und -Versiegelung gehen zudem ein höherer ökologischer Ausgleichsbedarf sowie voraussichtlich Implikationen für die verschiedenen unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgelisteten Schutzgüter einher, welche im Rahmen einer Umweltprüfung näher zu untersuchen sind. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens notwendig.

Die Verwaltung begrüßt daher weiterhin die im bereits wirksamen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ zwischen der Stadt Sankt Augustin sowie dem Vorhabenträger vereinbarte und städtebaulich kompaktere Realisierung des Vorhabens samt Parkhaus.

Verfahren:

Im Falle eines Aufstellungsbeschlusses, ist der Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ – 1. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im Vollverfahren aufzustellen.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens im Vollverfahren werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mögliche Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, ermittelt, bewertet und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Aus Sicht der Verwaltung wird die beabsichtigte 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ aufgrund der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme in Richtung Süden nicht durch die am 17.01.2024 bekanntgemachte 15. Flächennutzungsplanänderung zu dem Erweiterungsvorhaben der Fa. Fahrrad XXL Feld GmbH abgedeckt.

Stattdessen wird aus Sicht der Verwaltung eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan zur beabsichtigten 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ dargestellten Stellplätze sind als ein funktionaler Bestandteil des Erweiterungsvorhabens zu verstehen und folglich in Gänze auf einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel für Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör max. VK 6.300m²“ zu entwickeln. Durch den derzeit gültigen Flächennutzungsplan werden für den Bereich stattdessen z. T. gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Sofern für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ ein Aufstellungsbeschluss gefasst wird, ist in den folgenden politischen Gremiensitzungen zusätzlich ein Aufstellungsbeschluss für eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen der Planung

Im weiteren Verfahren wäre zwischen Vorhabenträger sowie Verwaltung ein Kostenübernahmevertrag abzuschließen, sodass für die Stadt Sankt Augustin keine negativen finanziellen Auswirkungen als Folge der Planung entstehen würden.

Dieser städtebauliche Vertrag würde der Übernahme aller Kosten durch den Vorhabenträger, welche im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung sowie einer notwendigen Flächennutzungsplanänderung anfallen, dienen. Neben der reinen Planungskostenübernahme, würde sich der Vorhabenträger durch die Zahlung einer Verwaltungskostenpauschale zudem zur Übernahme der umlegbaren Verfahrens- und Verwaltungskosten verpflichten.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag der Fa. Fahrrad XXL Feld GmbH auf Aufstellung einer 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ vom 02.02.2024 nicht stattzugeben und entsprechend keinen Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ zu fassen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer 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.

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

Anlagen:

1. Geltungsbereichsplan
2. Einleitungsantrag Vorhabenträger
3. Vorhabenbeschreibung
4. Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
5. Machbarkeitsstudie zur westlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Einsteinstraße
6. Machbarkeitsstudie Erläuterungsbericht