

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 30.12.2009

Drucksache Nr.: **09/0418**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	26.01.2010	öffentlich / Vorberatung
Rat	26.01.2010	öffentlich / Entscheidung

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplan Nr.618/1 B 'Am Kreuzeck' für den Bereich in Sankt Augustin Niederpleis zwischen Tannenweg, Alte Heerstraße und der Straße Am Kreuzeck;

- 1. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 618/1 B, 1. Änderung, eingegangenen Anregungen;**
- 2. Satzungsbeschluss**

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 während der Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr.618/1 B „Am Kreuzeck“ eingegangenen Anregungen nach eingehender Prüfung entsprechend den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Punkten in der Planung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen“.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr.618/1 B „Am Kreuzeck“ für das Gebiet in der Gemarkung Niederpleis, Flur 4. zwischen Tannenweg, Alte Heerstraße und der Straße Am Kreuzeck, die südliche Grenze verläuft entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 3968, 3807 und 1524 gemäß der §§ 7 und 41 der GO NRW sowie des § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung hierzu.“
Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung: Gemeindeordnung (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666); Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, Nr. 52, S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I., S. 2585).

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 30.04.2009 zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 16.09.2009 gemäß § 3(2) BauGB die Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr.618/1 B „Am Kreuzeck“ einschließlich der Begründung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des nach den Vorschriften des §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführten Verfahrens fand in der Zeit vom 04.11.2009 bis 04.12.2009 einschließlich statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.2009 gem. § 3 Abs.2 BauGB von der Auslegung unterrichtet und gem. § 4 Abs.2 BauGB um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Folgende Anregungen wurden während des Verfahrens vorgebracht:

Stadt Bonn, Schreiben vom 03.12.2009

Die Stadt Bonn regt an, die Elemente der bisher gültigen textlichen Festsetzungen beizubehalten die den Einzelhandel sortimentsunabhängig ausschließen. D.h. der nicht zentrenrelevante Einzelhandel soll weiterhin ausgeschlossen bleiben und die zentrenrelevante Nebensortimentsregelung soll nicht zur Anwendung kommen. Begründet wird die Anregung damit, dass die neuen Regelungen zu einer Attraktivitätssteigerung des Bereiches für Bonner Bürger führt. Dies vor allem auch vor dem Hintergrund, dass die „Sankt Augustiner Liste“ Sortimente als nicht zentrenrelevant einstuft die in der „Bonner Liste“ als zentrenrelevant eingestuft sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Planungsziel der vorliegenden Änderung ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt durch die Begrenzung der Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente. Diese Zielsetzung wirkt sich naturgegebenermaßen auch auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Bonn aus. Die Freigabe für den Einzelhandel mit nicht- zentrenrelevantem Sortiment sowie die Regelung des Nebensortiments ist der vorhandenen Einzelhandelstruktur des Plangebiets geschuldet. Mit einem Gartenfachmarkt ist ein großflächiger Betrieb dieses Sortiments dort bereits vorhanden. Dementsprechend benennt das Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept den Standortbereich „Alte Heerstraße“ auch als Ergänzungsstandort für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Insofern gehen die Regelungen mit der Konzeption konform. Bei den Warengruppen die in der „Bonner Liste“ im Gegensatz zur Augustiner Liste als zentrenrelevant eingestuft sind handelt es sich um Campingartikel und Campingmöbel, Jagdwaffen und Angelzubehör, Bettwaren sowie Fahrräder und Fahrradzubehör. Zusammengenommen entfallen auf diese Warengruppen lediglich ca. 1,1 % des gesamten Kaufkraftpotentials der Region Bonn/Rhein-Sieg/ Ahrweiler(Quelle: BBE Ergänzung des REZK). Aufgrund der Geringfügigkeit kann davon ausgegangen werden, dass zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Bonn durch die geänderten Festsetzungen des B-Planes nicht beeinträchtigt werden. Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nicht zu folgen.

Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst KBD) Schreiben vom 03.12.2009

Der KBD teilt mit, dass das Plangebiet teilweise in einem ehem. Kampfgebiet liegt und empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der Fläche die zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden sollte. Dies setzt eine rechtzeitige Information des KBD voraus. Auf telefonische Nachfrage wurde die, gegenüber der Stellungnahme des KBD zum B-Planverfahren 618/1B von 1999, erweiterte Stellungnahme zum Änderungsverfahren mit neueren Luftbildauswertungen erklärt.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird empfohlen der Anregung zu folgen und den Bereits im Bebauungsplan vorhandenen Hinweis entsprechend zu aktualisieren.

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 24.11.2009

Der LVR macht darauf aufmerksam, dass an das Plangebiet ein eisenzeitliches Gräberfeld angrenzt bei dem davon ausgegangen werden muss, dass es sich in das Plangebiet fortsetzt. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass bei Planrealisierung auf die gesetzlichen Vorgaben bezüglich archäologischer Bodenfunde hingewiesen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung erübrigt sich, da der rechtsgültigen B-Planes 618/1B bereits einen entsprechenden Hinweis enthält.

Beteiligter 1, Schreiben vom 02.12.2009

In dem sehr umfangreichen Schreiben (s. Kopie des Originals in der Anlage) werden folgende Einwendungen und Anregungen Vorgebracht:

- Die Beschränkung der Verkaufsfläche für (zentren- und) nahversorgungsrelevantes Sortiment auf den derzeitigen Bestand wird abgelehnt, weil es ein Entwicklungshemmnis darstellt, welches auf die Zukunft gesehen zu Funktionsverlusten, des für die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete wichtigen, Standortes führen wird.
- Auswirkungen des Standortes auf das Sankt Augustiner Zentrum werden aufgrund der im Verhältnis hierzu geringfügigen Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment in Abrede gestellt.
- Eine Differenzierung zwischen zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment sei für den Standort nicht möglich. Als Beispiel wird der Drogeriemarkt genannt.
- Auswirkungen des Standortes auf die Stadtteilzentren Hangelar und Niederpleis werden aufgrund der Entfernung von 2 Km bestritten. Das Gegenteil wäre zumindest für Hangelar eher zu vermuten.
- Die Festsetzung der Verkaufsfläche pro Ladeneinheit wird bemängelt. Begründet werden die Bedenken wie unter Spiegelstrich 1.

- Es wird angeregt, die Größenbeschränkung in Bezug auf die einzelnen Geschäfte und die Einteilung in zentren- und nahversorgungsrelevant aufzuheben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehenden, den Einzelhandel betreffenden Festsetzungen des B-Planes 618/1B sind nicht rechtssicher. Sie beinhalten eine Obergrenze für Verkaufsflächen für die die BauNVO keine Rechtsgrundlage bietet, da sie weder eine Art der Nutzung noch eine Art von Betrieben und Anlagen i.S. der BauNVO beschreibt. Aus diesem und nicht aus materiell inhaltlichen Gründen muss der Plan geändert werden. Das zurzeit noch bestehende Planrecht des B-Planes 618/1B schließt Einzelhandel generell ohne Differenzierung der Sortimente aus. D.h. zurzeit ist nicht nur der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment sondern auch der Einzelhandel mit nichtzentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen. Nach der Änderung wäre er zulässig, so dass es hier mehr und nicht weniger Nutzungsmöglichkeiten i.S. des Einwenders eröffnet. Darüber hinaus wurde das bestehende Baurecht des B-Planes 618/1B bereits über den hierin vorgegebenen Rahmen ausgeschöpft indem die noch zulässigen 500m² VK für einen Drogeriefachmarkt um 87,52m² überschritten und ein weiteres Geschäft mit zentrenrelevantem Sortiment (Buchhandlung) auf 115m² VK eingerichtet wurde. Diese Überschreitungen um mehr als 200 m² werden ebenfalls durch die Änderung des B-Planes sanktioniert.

Der Auftrag zur Begrenzung der Verkaufsflächen in der Summe, an diesem Standort geht klar aus dem vom Rat beschlossenen Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept hervor, welches hierzu ausführt:

*Die nahversorgungsrelevanten Betriebe an der Alten Heerstraße (u. a. Hit, Aldi und dm Drogeriemarkt) übernehmen für die umliegenden Stadtquartiere wichtige Funktionen im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung. Zu beachten ist allerdings, dass **weitere Flächenentwicklungen im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente an diesem Standort unterbleiben sollten**. Denn ansonsten besteht die Gefahr, die angestrebten Maßnahmen zur Funktionssicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche von Hangelar (Stadtteilzentrum) und Niederpleis zu gefährden.*

Hieraus wird auch deutlich, dass die Gutachter eher eine Gefährdung der Nahversorgungs- und Stadtteilzentren als des Hauptzentrums sehen. Die zentralen Versorgungsbereiche wurden auf der Grundlage des Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzeptes im FNP dargestellt. Das bedeutet, dass sich bevorzugt an diesen Orten der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment entwickeln soll. Eine Differenzierung der beiden Sortimentsgruppen wurde gutachterlich vorgenommen und hat ihren Niederschlag in der „Sankt Augustiner Liste“ gefunden. Ihre Bezeichnung stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008). Grundsätzlich kann diese Differenzierung auch innerhalb eines Betriebs wie z.B. des Drogeriefachmarktes durchgeführt werden, der neben seinem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (Waschmittel, Seife etc.) auch ein zentrenrelevantes Randsortiment aus Kosmetik- und Parfümerieartikel führt.

Die Änderung der Festsetzungen soll sicher stellen, dass entsprechend dem Planungsziel die Summe der jeweils für die beiden Sortimentsarten vorhandene Verkaufsfläche nicht erhöht werden kann. Die Verkaufsflächen der zurzeit vorhandenen Ladengeschäfte werden hiermit nicht festgeschrieben. Deutlich wird dies auch aus dem Verbot des Verschiebens der Verkaufsflächen für die beiden Sortimentarten untereinander ohne Erhöhung der Gesamtsumme. Um es jedoch unmissverständlich zu formulieren wird eine redaktionelle Änderung der Festsetzung Nr.1.1.2 „Erweiterungen zur Vergrößerung der Verkaufsflächen sind unzulässig.“ vorgeschlagen. Die Festsetzung lautet dann „Erweiterungen, die zur Vergröße-

rung der Verkaufsflächen in der Gesamtsumme führen, sind unzulässig“. So wird deutlicher, dass jeweils innerhalb der beiden Sortimentsarten Erweiterungen der Verkaufsflächen möglich sind soweit sie an anderer Stelle der jeweiligen Sortimentsart reduziert werden. Eine Überarbeitung der Planung im Sinne des Beteiligten ist nur gegen die Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept möglich. Sollte von der Konzeption abgewichen werden wird es in Zukunft schwer werden - die einschlägige Rechtsprechung weist darauf hin – Ansiedlungsbegehren anderer Kommunen (Stichwort: Lidl Bechlinghoven, großflächiger Vollsortimenter an der B 56 i.V. mit dem WTP II) in gleicher Entfernung zu den in Frage kommenden zentralen Versorgungsbereichen abzuwehren. Aus diesen Gründen wird empfohlen der Anregung nicht zu folgen.

Beteiligter 2, Schreiben vom 21.10.2009

Es werden Bedenken gegen den Grenzverlauf (Anm. der Verwaltung: gemeint ist die Baugrenze entlang der Alten Heerstrasse) geltend gemacht, weil es das Grundstück um 60 % entwertet.

Es wird angeregt, die Baugrenze wie im beiliegenden Lageplan vorgeschlagen festzusetzen, eine zweite Zufahrt zur Alten Heerstrasse vorzusehen sowie die in einem zweiten Lageplan dargestellte Bebauung zu ermöglichen (Anm. der Verwaltung beide Lagepläne sind Anlagen zum Schreiben vom 21.10.2009)

Stellungnahme der Verwaltung

I.R. der Stellungnahme zu den Anregungen des Beteiligten 1 wurde bereits ausgeführt aus welchen Gründen der Bebauungsplan und hier nur die, den Einzelhandel betreffenden Festsetzungen geändert werden müssen. Die Anregungen des Beteiligten 2 beziehen sich ausschließlich auf das bestehende Planrecht, welches im Vorliegenden nicht Gegenstand des Verfahrens ist. Der Anregung kann daher allein aus rein formalen Gründen nicht gefolgt werden.

Soweit den beiden Lageplänen zu entnehmen ist zielt die Anregung auf eine Bebauung in einer Reihenhausstruktur auf einer Fläche für die der Bebauungsplan Ausgleichsfläche, Gebot zum Erhalt von Bäumen sowie Stellplätze festsetzt. Darüber hinaus wird ein Drittel der Fläche von einer 110 KV Leitung überspannt. Die Umsetzung der Anregung bringt nicht nur das ausgewogene Konzept des B-Planes ins Ungleichgewicht sondern führt, soweit bei der Art der Nutzung auch an Wohnen gedacht sein sollte, zu einem Nutzungskonflikt da es sich immer noch um ein Gewerbegebiet handelt, der mit einer sachgerechten Planung nicht in Einklang zu bringen ist. Von einer Entwertung des Grundstückes durch die Änderung des B-Planes kann ebenfalls keine Rede sein, da das Baurecht bereits besteht und durch die Änderung in diesem Fall nicht berührt wird. Die Verwaltung empfiehlt, den Anregungen nicht zu folgen.

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.