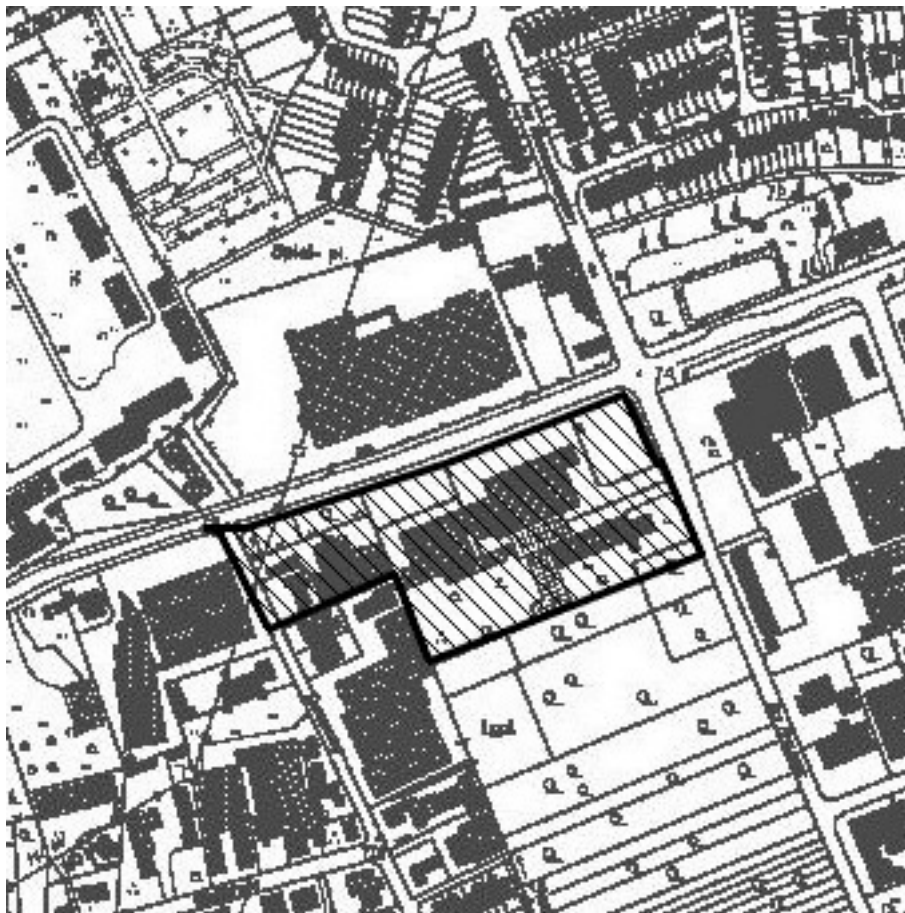


Stadt Sankt Augustin
Bebauungsplan Nr. 618/1B
„Am Kreuzeck“
1. Änderung

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Geltungsbereichsplan vom 30.04.2009

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Niederpleis, Flur 4. Er umschließt den Bereich zwischen Tannenweg, Alte Heerstraße, der Straße Am Kreuzeck. Die südliche Grenze verläuft entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 3968, 3807 und 1524 (s. auch Geltungsbereichsplan auf dem Deckblatt).

2. Ziel und Zweck der Planänderung

In Verfolgung der im Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ (STEK) formulierten und im Flächennutzungsplan weiter entwickelten Planungsziele

- Ausbau des Stadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum“ i. S. des § 24 a des Landesentwicklungsprogramms,
- sehr behutsame Entwicklung des Bereiches Alte Heerstraße ohne größere Flächenerweiterungen,
- Sichern der Stadtteilzentren Niederpleis, Menden und Hangelar für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf und Weiterentwickeln der vorhandenen Ansätze,
- Sichern der Versorgung für den täglichen Bedarf in den Stadtteilen Birlinghoven, Buisdorf, Meindorf, Mülldorf, Ort sowie den verdichteten Wohnbereichen Niederpleis und Menden,

sollen in der vorliegenden Änderung ausschließlich die beiden textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.1 (Einzelhandelsausschluss) und 1.1.2 (Regelung des bestehenden Einzelhandels) des Bebauungsplanes Nr.618/1B geändert werden. Die beiden Festsetzungen reglementieren den Einzelhandel im Planbereich.

Der Bebauungsplan ist seit dem 22.08.2001 rechtsgültig. Die beiden o.a. textliche Festsetzungen, basieren auf dem alten Einzelhandelskonzept der Stadt von 1998. Zwischenzeitlich haben sich die rechtlichen Vorschriften, die sich auf planungsrechtlicher Ebene mit der Steuerung des Einzelhandels beschäftigen, durch die Novellierung des BauGB und des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) geändert. Dies erforderte u.a. auch eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes auf neuerer Datengrundlage, welches vom Rat am 19.11.2008 als Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept beschlossen wurde. Auf dessen Basis wurden im zwischenzeitlich genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt zentrale Versorgungsbereiche dargestellt, die u.a. einen Schutzstatus begründen. Das heißt, dass zum Schutz dieser Bereiche empfohlen wird, den außerhalb hiervon liegenden Einzelhandel, soweit er nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimente beinhaltet, einzuschränken. Voraussetzung hierfür ist eine für Sankt Augustin spezifische Definition der nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente. Sie ist als Sankt Augustiner Liste Inhalt des Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzeptes.

Vor diesem Hintergrund müssen die diesbezüglichen Festsetzungen geändert werden.

3. Planverfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die als Grundzug der Planung bereits vorhandene Regulierung des Einzelhandels wird lediglich auf der Grundlage geänderter rechtlicher Gegebenheiten und des neuen Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzeptes neu gefasst.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, wird durch den Plan nicht vorbereitet. Ebenso ist davon auszugehen, dass durch die Planung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Fauna Flora Habitat Gebiete) nicht beeinträchtigt werden. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchführen zu können. Das heißt, dass die frühzeitige Erörterung nach den §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB entfällt und die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB unmittelbar durchgeführt werden kann. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan sind nach den Vorschriften dieses Paragraphen nicht notwendig. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB, wonach Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind, kommt ebenfalls nicht zum Tragen, da durch die Änderung keine neuen Eingriffe vorbereitet werden.

4 Planinhalte

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1.1.1

Im Bereich des Gewerbegebietes GE-1 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig (§ 1 (5) i. V. mit § 1 (9) BauNVO).

Ausnahmsweise sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt bzw. in direktem Zusammenhang mit dem ausgeübten Handwerk steht. Die Handelsnutzung darf nur einen untergeordneten Anteil gegenüber dem ausgeübten Handwerk einnehmen. Die dazu benötigte Fläche darf einen Anteil von max. 30 % der Nutzfläche nicht überschreiten (§ 31 (1) BauGB).

erhält folgende Fassung

Im Bereich GE-1 und GE-2 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment nicht zulässig.

Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB

Ausgenommen hiervon sind Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment an Endverbraucher, wenn sie

- in räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit einem produzierenden-, weiterverarbeitenden- oder einem Handwerksbetrieb errichtet und betrieben werden und eine Größe von 100 m² nicht überschreiten,
- oder wenn sie als Randsortiment dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebs zugeordnet sind und 10 % der Verkaufsfläche für das Kernsortiment nicht überschreitet.

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1.1.2

Innerhalb des Gewerbegebietes GE-2 sind bis auf eine Verkaufsfläche von max. 500 m² zentrenrelevante Sortimentsgruppen ausgeschlossen. Die bis zum 30.3.2001 bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimentsgruppen – max. 130 m² Verkaufsfläche – können bei Nutzungsänderung weiterhin zentrenrelevante Sortimente führen, ohne dass diese Fläche auf die obengenannten 500 m² angerechnet wird.

Zum Zwecke der Bestandserhaltung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind Erneuerungen der Betriebsgebäude allgemein zulässig (§ 1 (10) BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise folgenden zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen ist:

Zentrenrelevante Sortimentsgruppen:

- 1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation*
- 2. Kunst/Antiquitäten*
- 3. Baby-/Kinderartikel*
- 4. Bekleidung/Lederwaren/Schuhe*
- 5. Unterhaltungselektronik/Computer/Haushaltswaren*
- 6. Foto/Optik*
- 7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel)/Haus- und Heimtextilien/Bastelartikel/Kunstgewerbe*
- 8. Musikalienhandel*
- 9. Uhren/Schmuck*
- 10. Spielwaren/Sportartikel/Zweiräder*

erhält folgende Fassung

Im Gewerbegebiet GE-2 sind die, bis zum 31.07.2009 rechtmäßig bestehenden Einzelhandelsbetriebe (s. Liste in der Begründung) mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig.

Erweiterungen zur Vergrößerung der Verkaufsflächen sind unzulässig.

Nutzungsänderungen, die eine Änderung des Sortiments, von zentren- in nahversorgungsrelevant oder von nahversorgungs- in zentrenrelevant beinhalten, sind nicht zulässig.

Die Erneuerung dieser Einzelhandelsbetriebe ist allgemein zulässig.

**Sankt Augustiner Liste zur Definition der
nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente**

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungs- mitteln
47.73	Apotheken
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)
Zentrenrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneide- rebedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschma- schinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.75	kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel
aus	Schnittblumen

47.76.1	
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

WZ 2008	Bezeichnung
aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte - Großgeräte (u. a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen
aus 47.59.9	Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -Zubehör
aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Festsetzung Nr.1.1.1 neue Fassung

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment wird zum einen mit dem Bedarf an Flächen für das produzierende Gewerbe begründet und zum anderen mit dem Schutz der im Flächennutzungsplan dargestellten zentralen Versorgungsbereiche. Das Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept führt hierzu aus:

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.

Vor diesem Hintergrund ist zu befürworten, dass für das Grundstück des ansässigen Hit SB-Warenhauses das Verfahren zur Aufstellung eines bestandssichernden Bebauungsplanes bereits eingeleitet wurde. Darüber hinaus wird der Stadt Sankt Augustin empfohlen, auch den im Bereich der gewerblichen Bauflächen südlich der Alten Heerstraße ansässigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimente lediglich bestandssichernde Bebauungspläne aufzustellen. Die weitere Einzelhandelsentwicklung sollte sich jedoch ausschließlich auf Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten beschränken.

Der generelle Ausschluss von Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment soll jedoch nicht, den bei einer Vielzahl produzierender Betriebe oder Handwerksbetrieben üblichen Verkauf eigener oder zugeordneter Produkte verhindern, zumal er meist auf begrenzten Flächen stattfindet. Aus diesem Grund werden in dieser Art von Betrieben Verkaufsflächen als Ausnahmen zugelassen.

An Hand von Bauakten wurde ermittelt, dass Verkaufsflächen solcher Betriebe im Stadtgebiet in der Regel eine Größenordnung zwischen 50 und 120 m² erreichen. Eine Festlegung auf max. 100 m² Verkaufsfläche erscheint somit unter Berücksichtigung der Planungsziele als geboten.

Das Gleiche gilt für das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment eines Einzelhandelsbetriebs mit ansonsten nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Hier wurde ein max. zehnprozentiger Anteil auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogrammes festgesetzt.

Festsetzung Nr. 1.1.2 neue Fassung

Die nachfolgend aufgeführten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment sind gem. der neu gefassten Festsetzung Nr. 1.1.1 im Plangebiet unzulässig und würden somit unter den Bestandsschutz ohne Erneuerungs- und Umbaumöglichkeiten fallen. Da sie jedoch lt. Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept eine wichtige Funktion im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung für die umliegenden Stadtquartiere übernehmen und somit ihr Fortbestand

in städtebaulichem Interesse liegt muss eine weitergehende Regelung getroffen werden.

Auflistung der bis zum Juli.2009 genehmigten Verkaufsflächen

Laden	Sortiment	Verkaufsfläche m²
Lebensmittel-Discountmarkt	nahversorgungsrelevant	825,36
Bäckerei, Metzgerei	nahversorgungsrelevant	107,50
Gemüse	nahversorgungsrelevant	40,00
Tabak, Zeitschriften, Tee*	nahversorgungsrelevant	40,00
Wohnaccessoires	Zentrenrelevant	120,33
Friseur	Dienstleistung	60,71
Reisebüro	Dienstleistung	30,00
Apotheke	nahversorgungsrelevant	58,62
Buchhandlung	Zentrenrelevant	115,00
Drogeriefachmarkt	zentren- und nahversorgungsrelevant	587,52
Gartencenter innen Gartencenter außen	weder nahversorgungs- noch zentrenrelevant	1435,00 850,00

* Zwar gehören Zeitschriften zum zentrenrelevanten Sortiment, werden im Vorliegenden jedoch in der Größenordnung eines Kiosks mit ansonsten nahversorgungsrelevantem Sortiment angeboten.

Summen

Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment	1.071,48 m²
Verkaufsflächen mit zentrenrelevantem Sortiment	235,33 m²
Drogerie Fachmarkt	587,52 m²
Gartencenter	2.285,00 m²

Gesamtsumme	4.179,33 m²
--------------------	--------------------

Dienstleistung	90,71 m²
----------------	-----------------

§ 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eröffnet hier die Möglichkeit bei überwiegend bebauten Gebieten bestandsorientierte Festsetzungen zu treffen, um bereits vorhandene aber nach Planrecht nicht zulässige Betriebe zu erhalten. Dies gilt ausdrücklich auch dann, wenn die betreffende Nutzungsart – wie im Vorliegenden – einem Nutzungsausschluss nach § 1 Abs. 5 BauNVO unterliegt (BVerwG, 11.05.1999, 4BN 15/99). Die Planung ist insofern widerspruchsfrei als dass sie die städtebauliche Funktion der vorhandenen Betriebe sanktioniert und gleichzeitig eine Zunahme der Gesamtsumme der Verkaufsflächen im Plangebiet verhindert, die geeignet wäre, die zentralen Versorgungsbereiche zu gefährden (Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg § 1 BauNVO Rd.Nr. 109). Aus diesem Grund sind Erweiterungen, die auf eine Vergrößerung der Verkaufsflächen in der Gesamtsumme zielen

oder sie ermöglichen, nicht zulässig. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche einzelner Betriebe ist demnach nur möglich, wenn sie bei anderen Betrieben (z.B. Geschäftsaufgabe) in gleichem Maße reduziert wird. Da auch eine Verschiebung der Verkaufsflächen innerhalb der beiden Sortimentsgruppen ohne Zunahme der Gesamtsumme die zentralen Versorgungsbereiche negativ beeinflussen kann, sind auch solche Nutzungsänderungen nicht zulässig (z.B. könnte auf Kosten der vorhandenen Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevantes Sortiment auf mehr Fläche zentrenrelevantes Sortiment angeboten werden). Nutzungsänderungen in andere als Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher bleiben selbstverständlich gem. den nicht veränderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 618/1B auch weiterhin zulässig.

Kosten

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt keine Kosten.

Sankt Augustin, den 24.07.2008
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung