

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 22.08.2012

Drucksache Nr.: **12/0280**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	18.09.2012	öffentlich / Vorberatung
Rat	24.10.2012	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 406/4A 1. Änderung 'Marie-Curie-Straße' in der Gemarkung Obermenden, Flur 8, südlich der Autobahnauffahrt (A560), nördlich der Marie-Curie-Straße, westlich der Parzelle 2537 und östlich der Parzelle 2487;

- 1. Beratung und Beschluss über die während der erneuten Auslegung (04.05.2012 - 06.06.2012) und der ersten Auslegung (22.10.2008 - 25.11.2008) des Bebauungsplanes Nr. 406/4A 1. Ä. eingereichten Stellungnahmen;**
- 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 erneuten Auslegung (04.05.2012-06.06.2012) und der ersten Auslegung (22.10.2008-25.11.2008) des Bebauungsplanentwurfes Nr.: 406/4A 1. Ä. „Marie-Curie-Straße“ nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf 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 den Bebauungsplan Nr. 406/4A 1. Ä. „Marie-Curie-Straße“ der Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Obermenden, Flur 8, südlich der Autobahnauffahrt (A 560), nördlich der Marie-Curie-Straße, westlich der Parzelle 2537 und östlich der Parzelle 2487 aufgrund der §§ 7 und 41 der GO NRW sowie des § 10 BauGB einschließlich der aufgrund des § 86 Abs. 4 der BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen 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 vom 23.09.2004 (BGBl. I., S. 2414), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 18.04.2012 die erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr.: 406/4A 1. Änderung „Marie-Curie-Straße“ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese erneute Auslegung wurde erforderlich, um die Festsetzungen dieses Planes an den unmittelbar angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 406/4B anzupassen und aus Rechtssicherheitsgründen konkrete Festsetzungen zu Randsortimenten einzufügen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.05.2012 bis 06.06.2012 (einschließlich) statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Mail vom 02.05.2012 von der Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Seitens der Öffentlichkeit erfolgte lediglich eine Stellungnahme zur Planung. Mit Schreiben vom 05.06.2012 äußerte sich ein benachbarter Gewerbetreibender gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer, vertreten durch eine Rechtsanwaltskanzlei, zur Planung:

Der ursprüngliche Bebauungsplan legte ein System von Festsetzungen fest, welches sehr restriktiv war. Durch die Änderung des Bebauungsplanes würde nach Auffassung der Einwender ein städtebaulich unverträgliches Spannungsverhältnis erzeugt.

Durch den Änderungsentwurf würde die Zulässigkeit von Betrieben des großflächigen Einzelhandels nicht mehr festgelegt sondern nur den Mechanismen des § 11 Abs. 3 BauNVO überlassen. Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten wäre ohne Einschränkung im Rahmen des Maßes der zulässigen Nutzung zulässig, zentrenrelevante Sortiment als Randsortimente ebenfalls.

Mit dieser Festsetzung würde eine erhebliche Erweiterung und Flexibilisierung der zulässigen Einzelhandelsnutzung erreicht, die nicht mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar sei. Die Auswirkungen dieser Festsetzungen sei nicht ermittelt worden.

Es sei zu prüfen, ob das Einzelhandelskonzept auf Grund seines Alters noch geeignet ist als Grundlage zu dienen. Des Weiteren seien die Fragen der ausreichenden verkehrlichen Erschließung bezogen auf alle planungsrechtlich zulässigen Nutzungen nicht hinreichend geprüft worden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Steuerung des Störpotentials auf Grundlage des Abstandserlasses problematisch wäre.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 406/4A musste, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungsabsichten des ansässigen Baumarktes zu schaffen und dies zentrenverträglich umzusetzen, auch auf den damals vorhandenen Gartenfachmarkt eingehen und genaue Festlegungen zur zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimentsstruktur treffen. Dies war möglich, weil durch die vorhandenen Betriebe die Anlagentypen mit der Festsetzung

Sondergebiet 1 (SO 1) und Sondergebiet 2 (SO 2) klar zu definieren waren. Aufgrund der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 11.500qm für den Baumarkt musste zwangsläufig das Kernsortiment festgelegt und das zulässige Randsortiment (700qm) auch flächenmäßig (zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche) festgeschrieben werden. Dies ist auch nach wie vor notwendig, da sich an der zulässigen Größenordnung der Verkaufsfläche des Baumarktes nichts verändert hat. Die diesbezüglichen Festsetzungen wurden im Übrigen auf betreiben der ansässigen Baumarktkette unter Hinzuziehung einer gutachterlichen Stellungnahme zu den Auswirkungen der Erweiterung auf die gewachsenen Versorgungsbereiche einvernehmlich erarbeitet.

Die mit dem vorliegenden Planverfahren beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes ist der Betriebsverlagerung und -erweiterung des Gartenfachmarktes geschuldet. Um städtebaulich negative Auswirkungen zu vermeiden war die Betriebsverlagerung nur möglich bei Aufgabe des Sondergebietes SO 2 (Gartenfachmarkt) an dem Altstandort.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt von 2008 geht auf die Verlagerungsabsicht des Gartenfachmarktes und die Auswirkungen auf den Bereich Marie-Curie-Straße und Einsteinstraße ein. Zitat aus dem Einzelhandelskonzept (Seite 80): *„Das Gebiet wird als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in das Standort- und Zentrenkonzept aufgenommen. Zu beachten ist allerdings, dass die Potenziale für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel im Standortbereich Einsteinstraße nach Realisierung der bereits laufenden Planungen (Anmerkung: Damit ist die Erweiterung des Baumarktes und die Verlagerung des Gartenmarktes mit Ausweisung eines Gewerbegebietes mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten durch den Einzelhandel gemeint.) erschöpft sind.“*

Durch die mit der Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes werden die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 406/4B aufgegriffen. Die Insellage des ca. 1ha großen Änderungsbereiches zwischen dem verbleibendem Sondergebiet (Baumarkt) und dem Gewerbegebiet (BP 406/4B) macht eine städtebauliche Begründung für den gänzlichen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich unmöglich. Dies wäre nur möglich, wenn schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten wären (siehe hierzu v. g. Zitat aus dem Einzelhandelskonzept).

Eine erneute Fortschreibung des Konzeptes von 2008, nach vier Jahren, ist nicht angezeigt, da sich die Einzelhandelsstruktur in Sankt Augustin unter Berücksichtigung der Annahmen des Einzelhandelskonzeptes 2008 nicht wesentlich geändert haben.

Wirtschaftliche Erwägungen wie Konkurrentenschutz oder Versorgungssynergien zwischen dem bestehenden Baumarkt und der künftigen Nutzung sind keine städtebaulichen Belange, die abwägungsrelevant im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen wären.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten ist der großflächige Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment wäre nur dann zulässig, wenn ein Antragsteller - gutachterlich belegt - nachweisen kann, dass mit dem geplanten Vorhaben eine atypische Fallgestaltung vorliegt, die die Vermutungsregel des § 11 BauNVO widerlegt. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei einer geplanten Verkaufsfläche ab 5.000qm auch bei Nachweis einer atypischen Fallgestaltung die Zulässigkeitsvoraussetzung in einem Gewerbegebiet nicht mehr gegeben ist.

Wie verschiedene Urteile des OVG Münster belegen (z. B. vom 22.06.1998 -7a D

108/96.NE- und vom 09.10.2003 -10a D 71/01.NE-) ist davon auszugehen, dass bei einem zulässigen Kernsortiment auch das der jeweiligen Branche zuzuordnende Randsortiment zuzulassen ist. Der Begriff Randsortiment macht die notwendige Unterordnung des Angebotsumfanges bezogen auf das Kernsortiment deutlich. Wie sich ebenfalls aus der Rechtsprechung ergibt ist bei der flächenmäßigen Einschränkung des Randsortimentes auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht von negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auszugehen. Das Plangebiet ist insgesamt ca.10.746 qm groß. Hier von liegen ca. 3037qm innerhalb der Anbauverbotszone (§ 9 (1) FStrG). Eine Bebauung sowie für eine bauliche Anlage zwingend notwendige Maßnahmen (wie z.B. Stellplätze gem. BauO NRW) sind dort nicht zulässig. Nicht zwingend notwendige Stellplätze also Stellplätze, die gemäß Bauordnung NRW nicht erforderlich sind, können nur mit einer Ausnahmegenehmigung des Straßenbaulastträgers zugelassen werden. Auf den verbleibenden Flächen, überbaubare (ca. 6.339qm) und nicht überbaubare (ca. 1370qm) Flächen kann also ein Vorhaben nebst erforderlichen Stellplätzen realisiert werden.

Geht man beispielhaft von einer theoretisch maximal möglichen Verkaufsfläche für nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von 5.000qm - vorausgesetzt es handelt sich um eine nachgewiesene atypische Anlagenform – aus, dürften bei Anwendung der 10%-Festsetzung auf 500qm ein dem zulässigen Kernsortiment zuzuordnendes Randsortiment angeboten werden. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche durch diese 500qm sind nicht belegbar. Zumal die im Ursprungsbebauungsplan mit der So - Festsetzung Gartenfachmarkt zugestandene Größe des Randsortimentes 700qm betrug.

In dem ursprünglichen Bebauungsplan konnte durch die Sondergebietsfestsetzung 1 und 2 das jeweilig zulässige Randsortiment eindeutig festgelegt werden. Dies ist auf der Grundlage einer Gewerbegebietsfestsetzung nicht mehr möglich.

Da über die Verkehrsflächen Marie-Curie-Straße und Einsteinstraße bis zur Umsiedlung des Gartenfachmarktes der Erschließungsverkehr von 2 großflächigen Einzelhandelsbetrieben abgewickelt wurden, ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens über den vormaligen Stand hinaus auf Grund der v. g. Erläuterungen nicht zu erwarten und damit auch eine Verschlechterung der Erschließungssituation nicht gegeben. Zur Verbesserung des Verkehrsflusses auf der Einsteinstraße und Marie-Curie-Straße wurden städtischerseits Erweiterungen im Straßenausbau durchgeführt.

Die Anwendung des Abstandserlasses zur Gliederung von Gewerbegebieten ist durch Rechtsprechung bestätigt worden. Festgesetzt ist der Ausschluss von Betrieben der Abstandsklassen I-V. Zulässig sind also Betriebe, die einen Abstand von 100m (Betriebe der Abstandsklasse VII) bis 200m (Betriebe der Abstandsklasse VI) zum nächstgelegenen Wohngebiet haben. Dem angrenzenden Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkermarkt kann nicht der gleiche Schutzanspruch wie einem Wohngebiet zu Grunde gelegt werden, hier ist wie aus den Erläuterungen zum Abstandserlass hervorgeht von einer gewerblich geprägten Sondergebietsnutzung auszugehen. Eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 ist zusätzlich zur Anwendung des Abstandserlasses nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Der Nachbarbebauungsplan Nr. 406/4B schließt auf den südlich der Marie-Curie-Straße gelegenen Gewerbeflächen (GE 2) wegen der Nähe zur Wohnbebauung jenseits der Einsteinstraße Betriebe der Abstandsklassen I bis VI aus (hier sind also nur Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig) und im Bereich des GE 3 Betriebe der Abstandsklassen I bis V (dies entspricht der Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 406/4A 1. Ä.).

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden laut Stellungnahme der Verwaltung nicht berücksichtigt.

Beteiligung der Behörden:

Folgende Behörden haben sich während des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf geäußert:

01. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Speziaalservice Gas, Schreiben vom 02.05.2012
02. Landwirtschaftskammer NRW, Mail vom 03.05.2012
03. Thyssengas GmbH, Schreiben vom 03.05.2012
04. Amprion GmbH, Schreiben vom 02.05.2012
05. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis, Mail vom 04.05.2012
06. Rhenag, Mail vom 04.05.2012
07. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 07.05.2012
08. Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde), Mail vom 08.05.2012
09. Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin, Schreiben vom 08.05.2012
10. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft, Mail vom 09.05.2012
11. Bezirksregierung Köln (Dez. 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung), Mail vom 11.05.2012
12. Stadtwerke Bonn GmbH, Mail vom 24.05.2012
13. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 24.05.2012
14. Stadt Troisdorf, Schreiben vom 25.05.2012
15. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Mail vom 02.05.2012
16. Rheinischer Landwirtschafts-Verband e.V., Kreisbauernschaft, Schreiben vom 04.05.2012
17. Wahnbachtalsperrenverband, Schreiben vom 09.05.2012
18. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg, Außenstelle Köln, Mail vom 18.05.2012
19. ARS GmbH, Mail vom 22.05.2012
20. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung West, Mail vom 24.05.2012
21. Stadt Bonn, Mail vom 06.06.2012

In den Schreiben 01 bis 14 wurden keine Anregungen zum Planverfahren vorgebracht. In den Schreiben 15 bis 21 wurden Anregungen bzw. Hinweise zur Planung geäußert.

15. Mail der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) vom 02.05.2012 und Stellungnahme vom 14.11.2008

Die Behörde verweist auf eine Stellungnahme vom 14.11.2008. Laut dieser Stellungnahme bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Gleichwohl kann die Behörde keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gewähren und weist daraufhin, dass Bauarbeiten sofort einzustellen sind, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein ergänzender Hinweis wurde bereits in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung im Bebauungsplan berücksichtigt.

16. Schreiben des Rheinischen Landesverbandes e. V., Kreisbauernschaft vom 04.05.2012

Der RLV weist daraufhin, dass die Friedrich-Gauß-Straße seitens des landwirtschaftlichen Verkehrs als Zufahrt zu den Flächen zwischen der A 560 und Sieg genutzt wird und daher die bestehende Breite der Verkehrsfläche erhalten bleiben muss.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Straßenquerschnitte der Friedrich-Gauß-Straße und der Marie-Curie-Straße werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes gegenüber der alten Planung nicht verändert.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung entsprochen.

17. Schreiben des Wahnbachtalsperrenverbandes vom 09.05.2012

Der WTV weist in seinem Schreiben auf die zu beachtende Wasserschutzonenverordnung, sowie den RdErl. „Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a LWG“ vom 18.5.1998 und den RdErl. „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.5.2004 hin. Des Weiteren wird erläutert, dass nur gering verschmutztes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden darf. Niederschlagswasser von Dächern mit großflächigen Metalleindeckungen ist als „stark verschmutzt“ einzuordnen und darf nicht versickert werden. Der WTV weist weiterhin auf Vorgaben hin, die im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregungen zur Vorgehensweise bei konkreten Baumaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung entsprochen.

18. Mail des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg vom 18.05.2012

Der Landesbetrieb weist in seiner Mail auf ein Merkblatt mit allgemeinen Forderungen zu den Schutzzonen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Fernstraßengesetz hin und bittet diese im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die allgemeinen Forderungen zu den Schutzzonen wurden bereits als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung entsprochen.

19. Mail der ARS GmbH vom 22.05.2012

Die Abfalllogistik Rhein-Sieg GmbH (ARS) weist daraufhin, dass Straßen und Wendeanlagen so anzulegen sind, dass eine reibungslose Abfallentsorgung auch mit dreiachsigen und vierachsigen Fahrzeugen möglich ist. Es wird auf das Erfordernis von ausreichend dimensionierten Wendeanlagen hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Marie-Curie Straße an. Diese Straße mündet in einer für die Abfallsammelfahrzeuge geeigneten Wendeanlage, die sich außerhalb des Plangebietes befindet.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

20. Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung West vom 24.05.2012

Die Telekom weist daraufhin, dass vor einem etwaigen Netzausbau die Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahme durch Vorlage eines Gebäudeplanes, Plan der künftigen Ver- und Entsorgungsanlagen, Angaben der Anzahl und Größe der Gewerbeeinheiten, Name und Anschrift des Bauherren und der künftigen Nutzer, Bauzeitenplan geprüft werden muss. Damit dies frühzeitig erfolgen kann, sollten die geforderten Unterlagen ca. 6 Monate vor Baubeginn vorgelegt werden. Es ist sicherzustellen, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßenbau durch den Bauherrn erfolgt. Zur Herstellung der Hauszuführung ist der Erschließungsträger verpflichtet den Grundstücksnutzungsvertrag an die Telekom auszuhändigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Bebauungsplanentwurf sondern auf das Baugenehmigungsverfahren von Baumaßnahmen in dem Plangebiet. Die Hinweise werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und der Bauausführung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

21. Mail der Stadt Bonn vom 06.06.2012 und Schreiben vom 04.12.2008 im Rahmen der 1. Auslegung

Die Stadt Bonn verweist auf Ihre Stellungnahme aus 2008 und auf den Beteiligungstermin des Regionalen Arbeitskreises (rak) in 2007 im Rahmen der Verlagerung des Pflanzenfachmarktes Breuer in dem Bedenken zur Vergrößerung des zentrenrelevanten Randsortimentes geäußert wurden und dem Hinweis der Stadt, dass dort kein zentrenrelevanter Einzelhandel vorgesehen sei. Der Standort habe mit mehreren Anbietern negative Auswirkungen.

gen auf die Zentrenstruktur der Stadt Bonn. Aus Sicht der Stadt Bonn wäre bei der Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens die Sortimentsliste der betroffenen Nachbargemeinde zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planänderung steht im engen Zusammenhang mit der Verlagerung des Pflanzenfachmarktes. Mit dieser Planänderung ist beabsichtigt die bestehende Sondergebietsfestsetzung mit der Zweckbestimmung Gartencenter und einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 7.000qm einschließlich 700qm Randsortimente durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes zu ersetzen.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO ausgeschlossen. Eine vom Antragsteller nachzuweisende atypische Fallgestaltung, die die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt, liegt nur vor wenn auf Grund betrieblicher Besonderheiten oder der konkreten städtebaulichen Situation der geplante Betrieb nicht von der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst wird.

Um negative Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten zu verhindern und die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Sankt Augustin zu schützen, wurden auf Grundlage der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes im Bebauungsplan die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsortimente der Stadt Sankt Augustin im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Aus Gründen der Rechtssicherheit musste die Festsetzung im Hinblick auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente für ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche ergänzt werden, was u. a. zur erneuten Auslegung dieses Planes geführt hatte. Das OVG Münster hat sich in verschiedenen Urteilen (z. B. vom 22.06.1998 -7a D 108/96.NE- und vom 09.10.2003 -10a D 71/01.NE-) hierzu dahingehend geäußert, dass schon durch die Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment davon auszugehen ist, dass bei einem zulässigen Kernsortiment auch das der jeweiligen Branche entsprechend zuzuordnende Randsortiment zuzulassen ist. Schon aus Konkurrenzgründen müssen z.B. Baumärkte oder Möbele Einzelhandel bestimmte zentrenrelevante Waren im Randsortiment haben. Dieses Randsortiment muss dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Wie sich ebenfalls aus der Rechtsprechung ergibt, ist bei der Begrenzung des Randsortimentes auf 10 % nicht von Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu rechnen. Auch im Entwurf des sachlichen Teilplanes zum Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ist diese Regelung zum Randsortiment im Ziel Nr.5 vorgesehen.

Die Möglichkeit, im Gewerbegebiet kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten anzusiedeln, deckt sich mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes, welches den gesamten Bereich um die Einsteinstraße als Ergänzungsstandort für den zentrenverträglichen Einzelhandel vorsieht.

Aus dem Einzelhandelskonzept geht weiterhin hervor, dass erst mit der Umsetzung der erfolgten planungsrechtlich abgesicherten Erweiterung des benachbarten Baumarktes und der Realisierung und Umsetzung der Planungen im Bereich des Altstandortes (Pflanzenfachmarkt) die Potenziale für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel im Bereich Einsteinstraße ausgeschöpft sind.

Auf Grund der Lage dieses Bebauungsplanänderungsbereiches zwischen rechtskräftigen Bebauungsplänen in denen zentrenverträglicher Einzelhandel unter Berücksichtigung der Sankt Augustiner Sortimentsliste zulässig ist, ist ein kompletter Einzelhandelsausschluss städtebaulich nicht begründbar. Zumal basierend auf den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes durch die geplanten Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Sankt Augustin zu erwarten sind. Dabei wurde berücksichtigt, dass Sankt Augustin die Funktion eines Mittelzentrums zwischen den Oberzentren Köln

und Bonn hat und somit in erster Linie die Aufgabe hat die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes sowie des gehobenen und spezialisierten Bedarfs zu sichern.

Die im Schreiben der Stadt Bonn vom 04.12.2008 benannten Warenuntergruppen (aus der Gruppe 47.51 die Ober- und Unterdecken und aus den Gruppen 47.59.9 und 47.76.1 die Sortimente, die als Dekorationsartikel dem Bereich Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren etc. zuzuordnen sind) sind bezogen auf die Stadt Sankt Augustin keine zentrenrelevanten Sortimente. Wie aus dem Einzelhandelserlass hervorgeht, kann eine Gemeinde durchaus Untergruppen aus den im sachlichen Teilplan des LEP (Entwurf) bestimmten Leitsortimenten herausnehmen und als nicht zentrenrelevant einstufen, die in einer anderen Kommune als zentrenrelevant eingestuft sind. Eine Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bonn kann ausgeschlossen werden, da durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes großflächige Betriebe nicht zulässig sind und die seitens der Stadt Bonn aufgeführten Sortimente nur im begrenzten Umfang angeboten werden können.

Beispiel 1:

Bei einer Ansiedlung von vier Einzelhandelsnutzungen, die keine Funktionseinheit bilden dürfen, mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von 800 qm mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, dürfte nach der gewählten Festsetzung zum Randsortiment je Betrieb auf einer Fläche von 80 qm ein Randsortiment, welches dem Kernsortiment zugeordnet sein muss angeboten werden. Für die 4 Betriebe wären dies also insgesamt 320qm Randsortiment im Plangebiet.

Beispiel 2:

Bei der Ansiedlung eines atypischen Betriebes mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 qm (ab dieser Größenordnung ist davon auszugehen, dass die Zulassungsvoraussetzungen in einem Gewerbegebiet nicht mehr gegeben sind), kann ein Randsortiment bei Berücksichtigung der 10 % Regelung maximal auf einer Fläche von 500 qm angeboten werden.

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Sankt Augustin aber auch der Stadt Bonn durch die in den Beispielen 1 und 2 aufgeführten Flächen von 320 qm bzw. 500 qm Randsortiment sind nicht belegbar. Der Ursprungsbebauungsplan mit der So - Festsetzung Gartenfachmarkt ermöglichte ein Randsortiment in einer Größenordnung von 700 qm.

Auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme zur Zentrenrelevanz des Sortimentes Fahrräder und Zubehör (2004) hatte der Rat der Stadt Sankt Augustin 2004 beschlossen, dass das Sortiment Fahrräder den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen ist. Diese Einschätzung wurde durch das Einzelhandelskonzept in 2008 bestätigt.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes und den hiermit verbundenen Einschränkungen von Verkaufsflächen und Sortimenten ist davon auszugehen, dass die Zentrenstruktur der Stadt Bonn durch diesen Bebauungsplan nicht gefährdet wird. Die Ausnahmeregelung für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, die im direkten Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben stehen, ist durch die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm so eingeschränkt, dass keine Fehlentwicklungen, die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Städte Bonn und Sankt Augustin haben könnten, zu erwarten sind.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

Die erste Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 22.10.2008 bis zum 25.11.2008 (einschließlich) statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 15.10.2008 um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes wurden keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit geäußert.

Folgende Behörden äußerten sich im Rahmen der ersten Auslegung zur Planung:

1. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Schreiben vom 21.10.2008
2. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 22.10.2008
3. Landesbetrieb Wald u. Holz NRW, Regionalforstamt, Schreiben vom 24.10.2008
4. Bezirksregierung Köln, Schreiben vom 24.10.2008
5. Stadtwerke Bonn GmbH, Schreiben vom 27.10.2008
6. Rhenag, Schreiben vom 29.10.2008
7. Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin, Schreiben vom 07.11.2008
8. Wehrbereichsverwaltung West, Schreiben vom 29.10.2008
9. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL West, Schreiben vom 03.11.2008
10. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung, Schreiben vom 14.11.2008
11. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 12.11.2008
12. Stadt Bonn, Schreiben vom 04.12.2008

In den Schreiben 1 bis 7 wurden keine Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 406/4A, 1. Änderung „Marie-Curie-Straße“ geäußert.

8. Schreiben der Wehrbereichsverwaltung West vom 29.10.2008

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken zum Planverfahren. Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 20,00 m nicht überschreiten. Andernfalls wird um eine Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Aus Gründen des Gestaltungs- und Nutzungsspielraumes für gewerbliche Bauvorhaben wurde die Höhenfestsetzung auf eine max. Traufhöhe von 68,00 m über NHN festgelegt, dies entspricht im Wesentlichen der alten Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 406/4A (TH 68,00 m ü. NN). Somit kann ein Gebäude eine Traufhöhe von ca. 18,00 m erreichen. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan zur Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung im Baugenehmigungsverfahren aufgenommen, sofern die Höhe von 20,00 m durch Dachaufbauten überschritten wird.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

9. Schreiben der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL West vom 03.11.2008

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden. Sollte durch Nutzungsänderung ein zusätzlicher Bedarf an Telekommunikationsanschlüssen entstehen, ist dies frühzeitig der Behörde mitzuteilen. Des Weiteren wird auf die Beachtung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, Ausgabe 1989 hingewiesen.

Die „Anweisungen zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ sind bei Eingriffen in Grund und Boden zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sollte auf Grund einer Nutzungsänderung oder einer anderen baulichen Maßnahme ein zusätzlicher Bedarf an Telekommunikationsanschlüssen entstehen, wird der Versorgungsträger durch den jeweiligen Antragsteller informiert.

Die Hinweise zu Pflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen und die Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom werden im Rahmen der Bauantragsverfahren berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf Beachtung aufgenommen. Das Merkblatt und die Anweisung werden als Anlage der Begründung beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

10. Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) vom 14.11.2008

Laut Auskunft der Behörde bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Gleichwohl kann die Behörde keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gewähren und weist daraufhin, dass Bauarbeiten sofort einzustellen sind, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe hierzu die Stellungnahme der Verwaltung und den entsprechenden Beschlussvorschlag zum Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 02.05.2012 im Rahmen der erneuten Auslegung des Planes in der Zeit vom 04.05.2012 bis 06.06.2012 (einschließlich).

11. Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 12.11.2008

1. Es wird daraufhingewiesen, dass sich der Planbereich in der Wasserschutzzone III B befindet und somit der Neubau oder Ausbau von Straßen und dazugehörigen Einrichtungen genehmigungspflichtig ist.
2. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
3. Bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege sind vor Abfuhr der Behörde mit Angabe der Entsorgungsanlage oder der Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis der Einbaustelle anzuzeigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.: Auf die Wasserschutzzone III B und die entsprechende Verordnung wurde bereits hingewiesen. Der Hinweis wird um die Information, dass der Neubau oder Ausbau von Straßen genehmigungspflichtig ist, ergänzt.

Zu 2.: Die Anregung wird als Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zu 3.: Die Anregung wird als Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

12. Schreiben der Stadt Bonn vom 04.12.2008

1. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können wegen fehlender Größenordnung der zulässigen Sortimente nicht ausgeschlossen werden. Befürchtet wird die Zunahme der Bindung der Kaufkraft Bonner Bürger durch die Agglomerationwirkung des Bereiches Einsteinstraße. Daher wird eine reine Gewerbegebietsausweisung gefordert.
2. Aus Sicht der Stadt Bonn befinden sich innerhalb der Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Sankt Augustin Sortimente, die entsprechend dem § 24a LEPro den zentrenrelevanten Leitsortimenten zuzuordnen sind. Dazu gehören aus der Gruppe 47.51 die Ober- und Unterdecken sowie aus den Gruppen 47.59.9 und 47.76.1 die, die als Dekorationsartikel dem Bereich Haus und Heimtextilien, Haushaltswaren etc. zuzuordnen sind. Diese sind aus Sicht der Stadt Bonn aus der Liste der zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu streichen.
3. Des Weiteren soll das Sortiment Fahrräder und –zubehör aus den zulässigen Sortimenten gestrichen werden, da mit der Verkaufsflächenerweiterung von Fahrrad Feld die Stadt Sankt Augustin schon weit über ihrem Eigenbedarf an Verkaufsfläche für dieses Sortiment liegt. Eine weitere Zunahme hätte eine Zentrenschädigung in Bonn zur Folge.
4. Die Formulierung - Werksverkauf - lässt aus Sicht der Stadt Bonn immer noch Fehlentwicklungen zu. Es wird vorgeschlagen die Formulierung - auf die eigene Herstellung von Betrieben, die aufgrund ihrer Emissionen üblicherweise in Gewerbegebieten zulässig sind – anzuwenden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe hierzu die Stellungnahme der Verwaltung und den entsprechenden Beschlussvorschlag zur Mail der Stadt Bonn vom 06.06.2012 im Rahmen der erneuten Auslegung des Planes in der Zeit vom 04.05.2012 bis 06.06.2012 (einschließlich).

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr.: 406/4a 1. Änderung „Marie-Curie-Straße“ als Satzung zu beschließen sowie die Begründung hierzu.

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.