

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle/Aktenzeichen: Stadtplanung

## Sitzungsvorlage

Datum: 17.04.2003

Drucksache Nr.: **03/0139**

öffentlich

**Beratungsfolge:** Planungs- und Verkehrsaus-  
schuss  
Rat

Sitzungstermin: 06.05.2003

21.05.2003

### Betreff:

Bebauungsplan Nr. 406/4 A „Marie-Curie-Straße“ der Stadt Sankt Augustin für den Bereich Gemarkung Obermenden, Flur 8, südlich der Autobahnauffahrt (A 560) und nördlich der Marie-Curie-Straße;

1. Beratung und Beschluss über die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen
2. Satzungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt St. Augustin folgende Beschlüsse zu fassen

1. Der Rat der Stadt St. Augustin beschließt die während der Auslegung des Bebauungsplanes Nr.: 406/4A „Marie Curie Straße“ vorgebrachten Anregungen nach eingehender Prüfung entsprechend den folgenden Erläuterungen zu berücksichtigen bzw. nicht berücksichtigen.
2. Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.4.2002 (GV NRW S. 160) sowie des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) beschließt der Rat der Stadt St. Augustin den Bebauungsplan Nr. 406/4A „Marie Curie Straße“ für den Bereich Gemarkung Obermenden, Flur 8, südlich der Autobahnauffahrt (A 560) und nördlich der Marie-Curie-Straße als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem Geltungsbereichsplan vom November 2001 zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

## **Problembeschreibung/Begründung:**

### **1. Erläuterungen der Verwaltung**

Für den im Gewerbegebiet Menden-Ost nördlich der Marie-Curie-Straße ansässigen Bau- und Heimwerkermarkt wird durch den Betreiber eine Betriebserweiterung angestrebt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 406/3 „Gewerbegebiet Menden-Ost“, der für den Bereich nördlich der Marie-Curie-Straße ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Trotz der hinsichtlich des nichtzentrenrelevanten Warensortimentes gegebenen Atypik eines Baumarktes und der dadurch bedingten grundsätzlichen Zulässigkeit innerhalb eines Gewerbegebietes ist die angestrebte Erweiterung und die dann letztlich entstehende Größenordnung von 11.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inklusive nicht überdachtem Freilager) auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht zulässig. Hinzu kommt, dass sich unmittelbar östlich des bestehenden Baumarktes ein weiterer Gartenfachmarkt befindet, der in seinem Bestand gesichert werden soll. Der Standort ist damit insgesamt durch großflächigen Einzelhandel geprägt.

Die Sicherung der am Standort bestehenden Einzelhandelsflächen und die geplante Erweiterung stehen im Einklang mit den Entwicklungszielen der Stadt Sankt Augustin. Dies kann jedoch nur im Rahmen der Festsetzung eines Sondergebietes (SO) im Sinne des § 11 BauNVO erfolgen. Es ist daher erforderlich, für den Bereich einen Bebauungsplan neu aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger am Bebauungsplanverfahren Nr. 406/4 A „Marie-Curie-Straße“ erfolgte in der Zeit vom 15.04.2002 - 22.04.2002 (einschl.). Die Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in die Entwurfsplanung einbezogen und mit Schreiben vom 15.07.2002 um Stellungnahme zur vorliegenden Planung innerhalb eines Monats gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Bezirksregierung gem. § 20 Landesplanungsgesetz zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit Schreiben vom 18.02.2002 bestätigt, dass gegen die 50. Flächennutzungsplanänderung und die mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zur Regelung der Verkaufssortimente der Betriebe keine Bedenken bestehen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat in der Zeit vom 06.03.2003 bis einschließlich 07.04.2003 stattgefunden.

### **Anregungen der Bürger:**

Seitens der Bürger wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 406/4A „Marie-Curie Straße“ im Rahmen der Auslegung geäußert.

### Anregungen der Träger öffentlicher Belange:

Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 406/4A „Marie-Curie Straße“ eingegangen:

1. Staatliches Forstamt Eitorf  
(Schreiben vom 26.02.2003)
2. Westdeutscher Rundfunk  
(Schreiben vom 10.03.2003)
3. Amt für Agrarordnung Siegburg  
(Schreiben vom 13.03.2003)
4. Stadt Königswinter  
(Schreiben vom 26.03.2003)
5. Rhein-Sieg-Kreis  
(Schreiben vom 07.04.2003)

In den Schreiben 1 – 3 wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 406/4A „Marie-Curie Straße“ geäußert.

- Schreiben Nr. 4 (Stadt Königswinter)

Die Stadt Königswinter weist in ihrem Schreiben daraufhin, dass eine Abstimmung mit den Nachbarkommunen im Sinne der Vereinbarungen zum regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht durchgeführt worden ist.

Des weiteren bestehen Bedenken hinsichtlich der Festsetzung von zentrenrelevanten Randsortimenten auf einer Fläche von jeweils 700qm. Die Stadt Königswinter geht von negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Versorgungsbereiche der Stadt aus.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Da das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler bislang noch nicht abschließend vereinbart ist, hat die Verwaltung eine gesonderte Beteiligung der Kommunen im Verlauf dieses Planverfahrens, welches schon seit Juni 2001 betrieben wird, nicht durchgeführt.

Die Nachbarkommunen wurden im Rahmen der üblichen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB über die Planungsabsichten informiert und um Stellungnahme gebeten.

Resultierend aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (März 2002) wurde eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Baumarktes in Sankt Augustin - Menden auf die gewachsenen Versorgungsbereiche in Sankt Augustin und den Nachbarkommunen festzustellen.

Die gutachterliche Stellungnahme der Firma ECON CONSULT zeigt auf, dass aufgrund der restriktiven und exakt definierten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Festlegung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente Negativwirkungen auf die gewachsenen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

Die Wertung bezieht sich einerseits auf die eng gefasste Verkaufsflächenobergrenze von maximal 700 m<sup>2</sup> und andererseits auf die Begrenzung der Auswirkungen durch die Feingliederung der Randsortimente. Da keine Warengruppe auf mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten werden darf, kann der Baumarkt in den einzelnen Bereichen jeweils nur eine begrenzte Angebotskompetenz entfalten, wodurch die Konkurrenzwir-

kungen auf den innerstädtischen Einzelhandel deutlich minimiert werden. Zudem entfallen die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen fast ausschließlich auf das Kernsortiment, während die Randsortimente um lediglich 80 m<sup>2</sup> erweitert werden. Etwa die Hälfte dieser Fläche entfällt auf die Warengruppe Teppiche, die übrigen Randsortimente sollen in einer bisher schon vorhandenen Dimensionierung angeboten werden (s. Tabelle), sofern sie überhaupt angeboten werden (WB 37 und WB 40-47).

*Abb. 2 Geplante Veränderung im Verkaufsflächenbestand (Randsortimente)*

(aus der Stellungnahme von ECON CONSULT, Juli 2002, zu den Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Hellweg-Baumarktes in St. Augustin-Menden auf die gewachsenen Versorgungsbereiche in Sankt Augustin und den Nachbarkommunen)

Sortimente	Planung (in m <sup>2</sup> )	Verkaufs- flächen	Veränderung (in m <sup>2</sup> )
Wohnraumleuchten	191	179	+12
Abgepasste Teppiche und Läufer	132	89	+43
Elektrische Haushaltsgeräte, Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel	119	107	+12
Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte	29	27	+2
Campingartikel	14	12	+2
Sportartikel	10	9	+1
Wasch- und Putzmittel	11	9	+2
Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckerzeugnisse, Büroorganisationsmittel	8	5	+3
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	2	2	0
<b>Randsortimente gesamt</b>	<b>516</b>	<b>439</b>	<b>+77</b>

Quelle: Hellweg-Zentralverwaltung, Planungsstand Juli 2002

Aufgrund dieser geringen Veränderungen im zentrenrelevanten Angebotssegment und einer deutlichen Unterschreitung der restriktiven Vorgaben zur Beschränkung der Randsortimente sind bemerkbare Auswirkungen auf die zentralörtlichen Geschäftslagen auszuschließen. Darüber hinaus ist bedingt durch die begrenzten Flächenkapazitäten im Plangebiet mit weiteren Flächenausweitungen so gut wie nicht zu rechnen. Eine über die aktuelle Planung hinausgehende Vergrößerung des Baumarktes wird durch den Bebauungsplan ebenfalls ausgeschlossen.

Bezogen auf den im Plangebiet befindlichen Gartenmarkt ist festzustellen, dass es sich hier im Wesentlichen um die Festschreibung des Bestandes handelt, wobei die Festsetzungen des alten derzeit in dem Bereich noch rechtskräftigen Bebauungsplanes 406/3 hinsichtlich des Maßes der Nutzung zu berücksichtigen waren.

Das für den Gartenmarkt festgelegte zulässige Randsortiment beschränkt sich auf lediglich 4 Warengruppen, die sehr eng mit dem Kernsortiment verflochten sind.

Aufgrund dieser Erläuterungen werden die Anregungen nicht berücksichtigt.

- Schreiben Nr. 5 (Rhein-Sieg-Kreis)

Der Rhein-Sieg-Kreis weist in seinem Schreiben darauf hin, dass aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III B „Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes“ bei der Errichtung von Straßen, Wege und Rohrleitungsanlagen vor Baubeginn eine was-

serrechtliche Genehmigung beim Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis zur Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung beim Bauvorhaben von Straßen, Wegen und Rohrleitungsanlagen wird zur Kenntnis genommen und hat in der Formulierung des Hinweises im Bebauungsplan durch Verweis auf die genehmigungspflichtigen Tatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Berücksichtigung gefunden.

2. Satzungsbeschluss

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 406/4A „Marie-Curie Straße“ der Stadt Sankt Augustin als Satzung zu beschließen sowie die Begründung hierzu.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat finanzielle Auswirkungen  
 hat keine finanziellen Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Euro.

Sie stehen im  Verw. Haushalt  Vermög. Haushalt unter der Haushaltsstelle zur Verfügung.

Der Haushaltsansatz reicht nicht aus. Die Bewilligung über- oder außerplanmäßiger Ausgaben ist erforderlich.

Für die Finanzierung wurden bereits veranschlagt Euro, insgesamt sind Euro bereit-zustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.