STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 07.08.2020
Drucksache Nr.: **20/0326**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	01.09.2020	öffentlich / Vorberatung
Rat	02.09.2020	öffentlich / Entscheidung

Betreff

15. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Sankt Augustin für den Bereich in der Gemarkung Obermenden, Flur 8 südlich der Einsteinstraße und westlich der Friedrich-Gauß-Straße

Beschlussvorschlag:

1. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen.
   Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für das Gebiet in der Gemarkung Obermenden, Flur 8 begrenzt durch die Einsteinstraße im Norden und die Friedrich-Gauß-Straße im Osten die 15. Änderung des FNP gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

2. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss beschließt, mit dem vorliegenden Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom August 2020 zu entnehmen (Anlage 1).

Sachverhalt / Begründung:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird in Verfolgung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ erforderlich.
Der in Frage kommende Bereich wird im FNP derzeit im östlichen Teilgebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel für Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m^2 dargestellt. Die verbleibende Restfläche im östlichen Teilbereich wird derzeit im FNP als Gewerbliche Baufläche (GE) dargestellt. Die beiden jetzigen Darstellungen sollen in die Darstellung eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandle für Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7.800 m^2 zusammengeführt werden. Derzeit lässt weder der gültige Flächennutzungsplan noch der Regionalplan eine solche Entwicklung zu, sodass der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Ebenso wurde bei der Bezirksregierung ein Antrag auf Regionalplanänderung gestellt wurde.

Die jetzige Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht der derzeitigen Bestandssituation und den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 406/5 „Friedrich-Gauß-Straße“. Dieser regelt planungsrechtlich den Betrieb eines Fahrrad-Fachmarkts mit derzeit 2.700 m^2 Verkaufsfläche.

Die Erweiterungsabsicht des Fahrradfachmarktes auf eine beabsichtigte Fläche von zukünftig 7.800 m^2 zzgl. weiterer Lagerkapazitäten kann planungsrechtlich nur über der Anpassung des Planungsrechts und somit durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ erfolgen

Der Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ kann seine Rechtskraft allerdings nur nach dem Abschluss des vorliegenden FNP-Änderungsverfahrens erlangen. Aus diesem Grund sollte eine zeitliche Parallelität der Verfahren hergestellt werden.

Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Verfahren sowie die hierzu anfallenden Planungs- und Gutachterkosten. Ausgenommen hiervon ist das bereits fertiggestellte Einzelhandelsgutachten, welches durch die Stadt Sankt Augustin beauftragt wurde.

Das Plangebiet liegt laut geltendem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Bonn Rhein/Sieg in einem Gewerbe und Industriebereich (GIB). Laut Landesentwicklungsplan Sachlicher

Teilplan Großflächiger Einzelhandel Ziel 1 kann ein Sondergebiet für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Vorhaben des großflächigen Einzelhandel) nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.

Da derzeit eine Änderung des Flächennutzungsplans unter den o.a. Voraussetzungen seitens der Regionalplanung nicht genehmigungsfähig ist, strengt die Verwaltung parallel zu den beiden Bauleitplanverfahren eine Regionalplanänderung bei der Regionalplanungsbehörde bzw. der Bezirksregierung Köln an.

Im Zuge dessen sowie im Rahmen der interkommunalen Abstimmung unter den rak:-Kommunen wurde seitens der Stadt Sankt Augustin eine handelswirtschaftliches Verträglichkeitsgutachten erstellt, welches die Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens des Fahrradmarktes unter der Voraussetzung einer Verkaufsflächenobergrenze von 7.800 m^2 bestätigt (siehe Anlage 2) Dieses Gutachten ist ebenfalls Bestandteil des Antrags auf Regionalplanänderung bei der Bezirksregierung Köln. Die für den Regionalplanänderungsantrag eingereichten Unterlagen werden derzeit mit Stellungnahmen seitens der Stadt Köln und der IHK zu Köln vervollständigt. Anschließend soll die Einleitung des Änderungsverfahrens des Regionalplans durch den Regionalrat beraten und beschlossen werden. Hierzu gibt es seitens der Bezirksregierung Köln allerdings noch keinen verbindlichen Zeitplan.

Um in Bezug auf das anstehende FNP-Änderungsverfahren keine Zeit zu verlieren, wird seitens der Verwaltung angeregt, neben dem Aufstellungsbeschluss ebenfalls die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange zeitnah durchzuführen.

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.

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