

Sitzungsvorlage

Datum: 07.08.2020

Drucksache Nr.: **20/0327**

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“, für den Bereich Obermenden, Flur 8, westlich der Friedrich-Gauß-Straße und südlich der Einsteinstraße, Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

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 der Gemarkung Obermenden, südlich der Einsteinstraße, westlich der Friedrich-Gauß-Straße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB).“

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

Sachverhalt / Begründung:

In der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 20.11.2018 wurde die Verwaltung beauftragt, einen Antrag auf Änderung des Regionalplans für den Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Siegburger Straße und Johannesstraße, der Einsteinstraße und der Friedrich-Gauß-Straße von einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zu erstellen und mit der Planung des Vorhabens zu beginnen (Drucksachen-Nr.: 18/0346).

Anlass und Zielsetzung

Der Fahrradfachmarkt ist im November 2017 erstmalig an die Stadt herangetreten und hat sein Erweiterungsvorhaben vorgestellt. Eine Vorstellung des Erweiterungsvorhabens erfolgte auch in der o. g. Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses (Drucksachen-Nr.: 18/0346).

Bereits in den letzten Jahrzehnten hat sich der Fachmarkt regelmäßig weiterentwickelt, um auf den gewandelten Nachfragemarkt zu reagieren. Infolge der zunehmenden Serviceansprüche der Kunden und Präsentationsanforderungen der Hersteller, sowie der gestiegenen Bedarfe an Bandbreite und Sortimentsanteilen, soll dort die Verkaufsfläche von derzeit 2.500 m² Verkaufsfläche inkl. Nebenflächen auf 9.000 m² inkl. Nebenflächen erweitert werden. Zudem wird beabsichtigt die Fläche für Lager, Werkstatt, Logistik und Büro von 8.000 m² auf 12.000 m² zu vergrößern.

Ein von der Stadt Sankt Augustin beauftragtes unabhängiges Fachgutachten (vgl. Drucksachen-Nr.: 20/0326) kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Erweiterung auf 7.800 m² Verkaufsfläche, davon maximal 450 m² Verkaufsfläche Fahrradbekleidung, versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen in Sankt Augustin oder den umliegenden Kommunen nicht zu erwarten sind. Die vom Gutachter empfohlene Erweiterungsgröße wird für das Bauleitplanverfahren, unter dem Vorbehalt anderer Gutachterergebnisse, wie bspw. Verkehrsgutachten, als verbindlich angesehen.

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Marie-Curie-Straße. Eine gutachterliche Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wird erarbeitet.

Für die Erweiterung ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch die Änderung des Flächennutzungsplans sowie ein Antrag auf Änderung des Regionalplans erforderlich.

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

Änderung des Flächennutzungsplans

Im zurzeit gültigen Flächennutzungsplan wird der Teilbereich als gewerbliche Baufläche sowie als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit einer Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche auf 2.500 m² dargestellt. Durch die Erweiterung soll die Verkaufsfläche auf 7.800 m² ausgeweitet werden, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig wird (vgl. Drucksachen-Nr.: 20/0326).

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans sollen parallel erfolgen, um keine Zeit zu verlieren.

Der Bebauungsplan kann seine Rechtskraft allerdings erst nach Änderung des Flächennutzungsplans erlangen, dies wiederum setzt die entsprechende Änderung des Regionalplans voraus.

Antrag auf Regionalplanänderung

Der Antrag auf Regionalplanänderung für den Teilbereich des Erweiterungsvorhabens von einem Gewerblich industriellen Bereich (GIB) zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) wurde bei der Bezirksregierung eingereicht. Für die Vervollständigung der Antragsstellung müssen noch Unterlagen nachgereicht werden. Dazu werden gerade die Stadt Köln und die IHK Köln zum Verfahren beteiligt. Der Änderungsbereich entspricht dem Bereich, der im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplans vom Ausschuss beschlossen wurde (Drucksachen-Nr.: 19/0325).

Interkommunale Abstimmung

Im Sinne des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der :rak-Kommunen (Regionaler Arbeitskreis Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler) wurde bereits frühzeitig großer Wert auf die interkommunale Abstimmung gelegt. So wurden die Umlandkommunen und auch die Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg bei der Erarbeitung des unabhängigen Fachgutachtens miteinbezogen und ihnen die Möglichkeit gegeben, sich zum Gutachten zu äußern. Die Stellungnahmen wurden von dem Gutachterbüro abgewogen und auch bei der Erarbeitung des Gutachtens mit berücksichtigt. Die jeweiligen Kommunen haben auch eine gutachterliche Beantwortung ihrer Stellungnahmen erhalten. Das unabhängige Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Erweiterung auf insgesamt 7.800 m² Verkaufsfläche weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Sankt Augustin und den umliegenden Kommunen zu erwarten sind.

Seitens der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Im Rahmen der Antragstellung auf Regionalplanänderung hat sich auch die Beteiligung der Stadt Köln und der Industrie- und Handelskammer Köln herausgestellt. Die Stadtverwaltung steht zur Vervollständigung des Antrags im engen Austausch mit der Bezirksregierung.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ aufzustellen.

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.