

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

## Sitzungsvorlage

Datum: 07.01.2021

Drucksache Nr.: **21/0011**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	02.02.2021	öffentlich / Vorberatung
Rat	03.02.2021	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 426 „Siegstraße/Fritz-Schröder-Straße,, Gemarkung Obermenden, Flur 6 südlich der Fritz-Schröder-Straße, westlich der Siegstraße und nördlich der Parzelle 2312. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für den Bereich der Gemarkung Obermenden, Flur 6 südlich der Fritz-Schröder-Straße, westlich der Siegstraße und nördlich der Parzelle 2312 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 426 „Siegstraße/Fritz-Schröder-Straße“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sobald die Gutachten (Schall, Verkehr und Artenschutz) im Entwurf vorliegen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes mit einem Drogeriemarkt auf Erdgeschossenebene und Mietwohnungen in den Obergeschossen geschaffen.

Da die Voraussetzungen vorliegen, soll das Verfahren gemäß § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – nach den Vorschriften des § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren – durchgeführt werden.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom Januar 2021 zu entnehmen.

## **Sachverhalt / Begründung:**

Der Vorhabenträger B+P Holding GmbH ist mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten im nördlichen Bereich des Stadtteiles Menden zwischen der Siegstraße und der Fritz-Schröder-Straße ein Gebäude zu realisieren in dem auf Erdgeschossenebene Flächen für einen Drogeriemarkt unterhalb der Großflächigkeit und in den Obergeschossen Mietwohnungen vorgesehen werden sollen. Die Vorentwurfsplanung sieht eine dreigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss vor.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 402, 2. Änderung „Cäcilienstraße“, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bauweise vorsieht. Auf Grundlage dieses Bebauungsplanes sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des aktuellen Vorhabens nicht gegeben.

Das Verfahren soll gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Im Wege der Berichtigung soll der FNP angepasst werden. Es wird eine Mischgebietsfestsetzung vorgesehen. Sobald die Stadt den Aufstellungsbeschluss gefasst hat, wird eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksplanungsbehörde gestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch städtische Grundstücksflächen. Die Realisierung des Vorhabens ist nur möglich wenn diese in das Planverfahren einbezogen und an den Vorhabenträger veräußert werden.

Darüber hinaus ist der im Geltungsbereich befindliche Mischwasserkanal, der parallel zur Fritz-Schröder-Straße verläuft, zu verlegen. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt die Kosten hierfür zu übernehmen. Erste Gespräche hierzu wurden mit dem FB 7 bereits geführt.

Das Vorhabengrundstück liegt laut dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin aus 2008 im nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Ortsmitte Menden.

Grundsätzliches Ziel der Stadt Sankt Augustin ist es die Burgstraße als südlich gelegener Teil des zentralen Versorgungsbereiches zu stärken.

Zur Ermittlung der Auswirkung einer Ansiedlung eines Drogeriemarktes im nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches auf die Burgstraße hat die Verwaltung die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH beauftragt eine Auswirkungsanalyse zu erstellen. Die GMA empfiehlt grundsätzlich die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes aus 2008. Mittlerweile würde aus Sicht der Gutachter, die hier die Rechtsprechung zu Einzelhandelskonzepten und den zentralen Versorgungsbereichen in den Blick genommen haben, der in Rede stehende Standort nicht mehr als Teil des faktischen zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums bewertet werden.

Die Burgstraße wird laut Gutachten als faktischer zentraler Versorgungsbereich eingestuft. Als derzeit einzige Potentialfläche innerhalb dieses Bereiches wird der Standort des ehemaligen Fahrradhandels (Burgstraße/Siegstraße)) benannt. Diese Fläche ist für einen Drogeriemarkt jedoch zu klein.

Grundsätzlich kann der Drogeriemarkt im Norden der Siegstraße eine bestehende Nahversorgungslücke schließen, heute hohe Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtteil zurücklenken und somit die Nahversorgungsqualität des Wohnstandortes Menden erhöhen.

Nach den Berechnungen der GMA sind die Umverteilungswirkungen bei einer Ansiedlung im Bereich Siegstraße/Fritz-Schröder-Straße gegenüber den vorhandenen Einzelhandelnutzungen im Bereich der Burgstraße als niedrig einzustufen und Betriebsaufgaben nicht zu erwarten. Dies bezieht sich im Wesentlichen auf das Randsortiment des nahkauf-Marktes.

Mit einer Sortimentsumverteilung könne dies aber laut Gutachten kompensiert werden. Trotz geringer Schnittstellen mit dem spezialisierten Drogerieangebot des Biomarktes Vier Jahreszeiten, wird auch hier laut Gutachten keine Betriebsgefährdung durch eine Ansiedlung im Norden der Siegstraße zu erwarten sein.

Grundsätzlich muss die Stadt eine Entscheidung/Abwägung zwischen den potentiellen Umverteilungswirkungen innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches der Burgstraße und der Verbesserung der Nahversorgung des Stadtteiles Menden treffen.

Auf Grundlage der v. g. Aspekte schlägt die Verwaltung vor die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren sobald die erforderlichen Gutachten im Entwurf vorliegen, zu beschließen.

Aufgrund der Corona-Pandemie wird auf einen Vortrag durch den Vorhabenträger in der Sitzung verzichtet. Der Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorentwürfe (Grundrisse, Ansichten) zum eigentlichen Bauvorhaben sind der Sitzungsvorlage beigefügt.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Technischer 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.

**Anlagen:**

- Begründung Vorentwurf
- Geltungsbereichsplan
- Vorhabenpläne