

Sitzungsvorlage

Datum: 26.07.2021

Drucksache Nr.: **21/0330**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	26.08.2021	öffentlich / Vorberatung
Rat	06.10.2021	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße,, in der Gemarkung Obermenden, südlich der Einsteinstraße, westlich der Friedrich-Gauß-Straße 1. Verfahrenswechsel zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB 2. Frühzeitige Beteiligung

Beschlussvorschlag:

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

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt das Bebauungsplanverfahren Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ für den Bereich Obermenden, Flur 8, westlich der Friedrich-Gauß-Straße und südlich der Einsteinstraße als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB weiterzuführen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

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

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 02.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 406/7 „Friedrich-Gauß-Straße“ beschlossen.

Dem Bebauungsplanverfahren und der hiermit in Verbindung stehenden Änderung des Flächennutzungsplans liegt das Erweiterungsvorhaben des Fahrradfachmarktes an der Friedrich-Gauß-Straße zu Grunde. Seitens des Vorhabenträgers wurden die Erweiterungspläne nach interner Vorstellung und Abstimmung mit der Verwaltung überarbeitet und konkretisiert.

Verfahrenswechsel

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs schlägt die Verwaltung vor, das Bebauungsplanverfahren Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ auf einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) umzustellen. Mit der Umstellung der Verfahrensart wird erreicht, dass die Stadt nach § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Inhalte der Baunutzungsverordnung gebunden ist. Dies ermöglicht für das Vorhaben ein höheres Maß an Flexibilität bzgl. des Detaillierungsgrades der bis zur öffentlichen Auslegung noch zu treffenden Regelungen.

Die Verfahrensumstellung bietet zudem zeitliche Vorteile für den Bauherrn, da aufgrund der maßgeschneiderten städtebaulichen Planung bereits im Bebauungsplanverfahren konkrete Aussagen getroffen werden können und müssen, die sonst erst im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geklärt werden müssten.

Planentwurf

Wie in der Sitzung am 21. April 2021 vorgestellt, sieht der Planentwurf eine Erweiterung des heutigen Bestandsgebäudes nach Westen hin durch einen dreigeschossigen Baukörper vor. Während die Obergeschosse des neuen Baukörpers, die gegenüber dem Erdgeschoss nach drei Seiten zurückspringen, der Gebäudeflucht des heutigen Bestandsgebäudes folgen, ist der Baukörper im Erdgeschoss leicht Richtung Einsteinstraße gedreht. Der so gewählte Entwurf soll die städtebauliche Situation (die Höhenentwicklung, die Stadteingangssituation sowie den Straßenverlauf im Bereich der Einsteinstraße) angemessen berücksichtigen.

Im Erdgeschoss des Neu- bzw. Anbaus werden die Verkaufsflächen untergebracht. Die beiden darüber liegenden Geschosse sind für Lagerflächen vorbehalten. Für das Vorhaben

wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m², inklusive 450 m² zentrenrelevantem Sortiment in Form von Sportbekleidung vorgesehen. Die Reduzierung der maximalen Gesamtverkaufsfläche von vormals 7.800 m² auf nunmehr 6.300 m² geht auf die Vereinbarungen im regionalen Einzelhandelskonzept der :rak-Kommunen zurück, wonach für Vorhaben eine maximale Umsatzverteilungsquote von 10-11% vereinbart wurde. Um diesem Zielwert gerecht zu werden, wurde eine ergänzende Stellungnahme (siehe Anlage 15) erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Umsatzverteilungsquote von 11% in zentralen Versorgungsbereichen bei einer maximale Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m² eingehalten wird. Die Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.300 m² wird nun für das weitere Verfahren als verbindlich angesehen. Dies wurde auch bereits der Bezirksregierung mitgeteilt und wird ihrerseits für das weitere Regionalplanänderungsverfahren berücksichtigt.

Die Zufahrt, sowohl für den Liefer- und Mitarbeitendenverkehr, als auch für den Kundenverkehr, erfolgt über die Friedrich-Gauß-Straße. Während die Kundenverkehre südlich des Gebäudes verbleiben, werden die Lieferverkehre nördlich des Gebäudes abgewickelt. Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze für PKW und Fahrräder wird südlich des Gebäudekörpers ein Parkhaus vorgesehen, in dem ca. 288 PKW-Stellplätze und ca. 144 Fahrrad-Abstellanlagen (davon 50% mit Ladeinfrastruktur) untergebracht werden. Zusätzlich werden weitere 40 PKW-Stellplätze als auch 40 Fahrradabstellplätze für Kundinnen und Kunden außerhalb des Parkhauses vorgesehen.

Auf den Dachflächen des neuen Gebäudekörpers ist auf dem EG intensive und auf den beiden Geschossen darüber extensive Dachbegrünung vorzusehen. An der westexponierten Fassade in Richtung des Spielplatzes Johannesstraße wird im Erdgeschoss eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Auf dem obersten Geschoss des neuen Gebäudekörpers ist zudem eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Auf dem Parkhaus ist kein Dach vorgesehen.

Gemäß der gesetzlichen Vorgaben ist das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Das unbelastete Niederschlagswasser (insbes. Dachflächen) soll zunächst über eine Dachbegrünung auf dem neuen Gebäudekörper gepuffert werden. Danach kann es laut den vorliegenden gutachterlichen Aussagen auf dem Baugrundstück über Sickerboxen versickert werden. Ebenso wird durch Zwischenspeicherung, bspw. in Form einer Zisterne unbelastetes Niederschlagswasser z.B. für die Bewässerung der Freianlagen genutzt werden.

Hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde eine erste Eingriffsbilanzierung für den Ausgangs- und den Planungszustand erarbeitet. Für die nach Anrechnung der Grünmaßnahmen auf dem Plangrundstück verbleibenden Wertpunkte finden aktuell Gespräche für mögliche Flächen in Ortsnähe zum Vorhabengebiet statt. Die Verwaltung wird in

der weiteren Planung berücksichtigen, dass gemäß Beschluss des UstA vom 21.04.21 (Drucksachen-Nr.: 21/0182) der Baumbestand nicht geschädigt oder zerstört wird.

Der vorliegende Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen nun entsprechend der Abstimmungen zwischen Verwaltung und dem Vorhabenträger vor. Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits in der Sitzung des UPV am 01.09.2020 gefasst.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor das Verfahren zu wechseln und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschließen.

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:

- Anlage 1: Geltungsbereich
- Anlage 2: Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3: Vorentwurf Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Bilanzierung des Ausgangs- und Planungszustandes
- Anlage 7: Umweltbericht
- Anlage 8: Konzept zur Dach- und Fassadenbegrünung
- Anlage 9: Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Anlage 10: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 11: Verkehrsgutachten
- Anlage 12: Mobilitätskonzept
- Anlage 13: Entwässerungskonzept
- Anlage 14: Neubemessung der Versickerungsanlagen
- Anlage 15: Ergänzende Stellungnahme zur Verkaufsflächenreduzierung