

STADT SANKT AUGUSTIN

Stadtteil Menden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 406/6, „Friedrich- Gauß- Straße“

Begründung zum Vorentwurf

Stand: 26. Juli 2021

Vorhabenträger:



Fahrrad XXL Feld GmbH
Einsteinstrasse 35
53757 Sankt Augustin

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9
50668 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW

Inhaltsverzeichnis

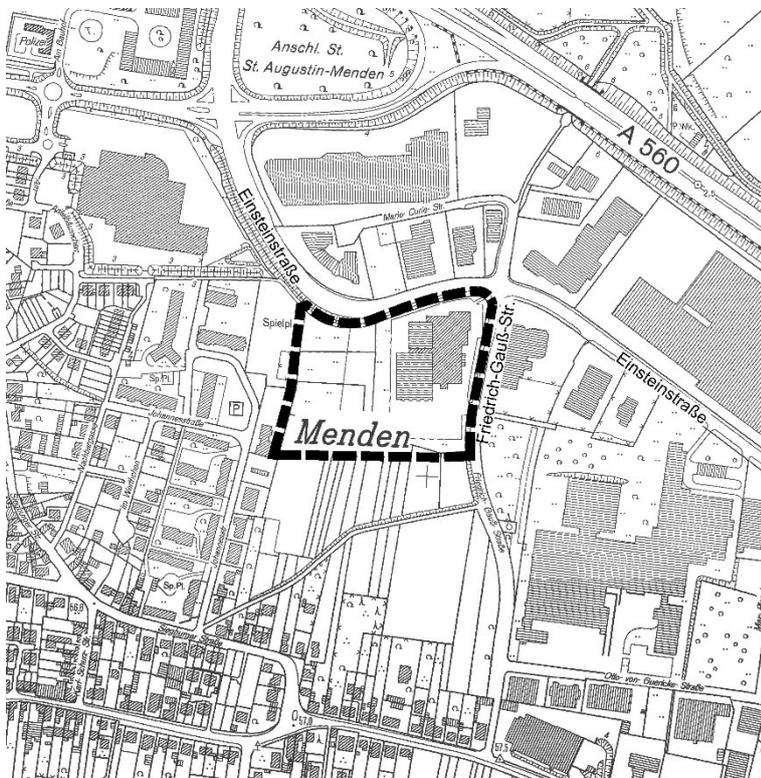
1. Lage des Plangebietes.....	2
2. Planungsanlass.....	2
3. Planungsrechtliche Situation	3
4. Bestandssituation.....	5
5. Städtebauliches Konzept	5
6. Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung.....	7
7. Umsetzung.....	8

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Gewerbegebietes Einsteinstraße im Sankt Augustin Stadtteil Menden. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die Einsteinstraße,
- im Osten durch die Friedrich- Gauß- Straße,
- im Süden durch die freie Feldflur und
- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung sowie den Kinderspielplatz an der Johannesstraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes kann dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden:



Übersichtsplan

2. Planungsanlass

Die seit dem Jahr 1954 in Sankt Augustin ansässige, inhabergeführte Firma Fahrrad XXL Feld GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Peter Feld, ist mit dem Wunsch an die Stadt Sankt Augustin herangetreten, ihren Fahrradfachmarkt zu erweitern. Mit Blick auf die Verträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich der handelswirtschaftlichen Auswirkungen ist eine Erweiterung von derzeit ca. 2.500 qm Verkaufsfläche (VKF) um ca. 3.800 qm VKF auf dann insgesamt ca. 6.300 qm VKF geplant.

Die letzte Erweiterung des Fachmarktes liegt ca. 10 Jahre zurück. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahre 2008 der Bebauungsplan Nr. 406/5 aufgestellt, der die o.g., derzeit gültige VKF von ca. 2.500 qm vorsieht.

In der Zwischenzeit hat sich das Segment des Fahrradfachhandels deutlich weiterentwickelt:

- Als Baustein einer zukünftigen Verkehrswende spielt das Fahrrad als Verkehrsmittel nicht nur im Freizeitverkehr, sondern auch im Alltags- und Berufsverkehr eine immer stärkere Rolle.
- In den letzten 10 Jahren hat die Sortimentsentwicklung stark zugenommen. Die Anzahl der verschiedenen Fahrrad- und E- Bike- Warengruppen hat sich in dieser Zeit in etwa vervierfacht. Fahrrad XXL Feld als Vollsortimenter muss dieser Marktentwicklung gerecht werden. Dies setzt eine deutlich größere Verkaufsfläche zur Präsentation und eine deutlich größere Lagerfläche voraus.
- Durch die Markteinführung der E- Bikes bzw. Pedelecs wurden sowohl neue Käuferschichten erschlossen als auch bestehenden Fahrradnutzern neue Möglichkeiten der Fortbewegung offeriert. Durch die Wertigkeit der Räder in durchweg höheren Preissegmenten kam es zu einer deutlichen Umsatzsteigerung in der gesamten Fahrradbranche.
- Die Fahrrad- und E- Bike- Hersteller haben immer neue Modelle entwickelt um jeden Kundenwunsch mit einem Serienmodell zu befriedigen.
- Es haben sich neue Anforderungen sowohl der Hersteller beim sog. Listing ihrer Produkte als auch der Kunden in Bezug auf die Sortimentspräsentation und die Dienstleistungs- und Serviceangebote ergeben.
- Jedoch wird der stationäre Einzelhandel in zunehmendem Maße durch den Internethandel mit seiner großen Sortimentsauswahl bedroht. Dieser spielt seine günstige, online- basierte Vertriebsstruktur über vergleichsweise günstige Preise für den Endkunden aus. Desweiteren erwartet der Endkunde vom stationären Handel die gleiche Sortimentsauswahl, was eine entsprechend große Verkaufsfläche erfordert.

Die öffentlichen Belange für die Aufstellung des Bebauungsplanes finden sich insbesondere vor dem Hintergrund der oben beschriebenen gestiegenen Anforderungen im Segment Fahrräder, E- Bikes und Zubehör. Die Planung dient der Standortsicherung und nachhaltigen Entwicklung des Betriebs am Markt, verbunden mit einer Sicherung des Standorts im Allgemeinen, welcher durch das städtische Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen wurde.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, sind die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes im Vollverfahren mit Umweltprüfung sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) umgestellt. 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.

3. Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Gemäß Ziel 1 des

Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel dürfen Planvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) festgesetzt werden.

Im Wege einer Änderung des Regionalplanes muss daher als landesplanerische Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ein ASB für das Plangebiet dargestellt werden. Diesen Antrag auf Änderung des Regionalplans für den Bereich des Vorhabens von einem GIB zu einem ASB wurde bei der Bezirksregierung Köln bereits gestellt. Eine Einleitung des Verfahrens wurde seitens der Bezirksregierung Köln vorgenommen. Die Änderung des Regionalplanes ist die Voraussetzung, um die Bauleitplanung rechtswirksam vollziehen zu können.

Unabhängig davon befindet sich der Regionalplan derzeit in der Neuaufstellung. Der Erarbeitungsbeschluss wurde gefasst. Ein erster Entwurfsstand sieht für den Planstandort die zukünftige Ausweisung eines ASB vor. Allerdings ist aufgrund der Dauer des Neuaufstellungsverfahrens nicht damit zu rechnen, dass der zukünftig geltende Regionalplan mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bzw. des parallel durchzuführenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangen wird.

Landschaftsplan

Der Vorentwurf des Landschaftsplanes Nr. 7 des Rhein-Sieg-Kreises, der sich derzeit in der Neuaufstellung befindet, sieht für das Plangebiet keine Festsetzungen vor, da das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet ist.

Stadtentwicklungskonzept

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sankt Augustin ist das Plangebiet im Jahre 2006 bereits als Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet Einsteinstraße aufgenommen worden.

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin

Im o.g. Konzept der BBE Retail Experts aus Köln mit Stand Mai 2008 ist das Gewerbegebiet Einsteinstraße u.a. als Ergänzungsstandort für den großflächigen, nicht- zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Das Sortiment Fahrräder und Zubehör ist in Sankt Augustin dem nicht- zentrenrelevanten Sortiment zugeordnet. Dagegen stellt Sportbekleidung in Sankt Augustin ein zentrenrelevantes Sortiment da, das jedoch im Rahmen des vorliegenden Vorhabens nur als Randsortiment vorgesehen ist. Die Planung steht daher im Einklang mit den Zielen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sankt Augustin stellt für einen Teil des Plangebietes, welches die Bestandssituation abbildet, bereits eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel für Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 qm dar. Der übrige Teil der Vorhabenfläche ist momentan noch als gewerbliche Baufläche vermerkt. Das Vorhaben ist daher im Moment nur zum Teil aus dem FNP entwickelt. Der westliche Teil des Plangebietes ist im FNP demnach ebenfalls im Hinblick auf die Darstellung einer o.g. Sonderbaufläche im Parallelverfahren zum Bebauungsplan zu ändern. Ebenfalls ist die Zweckbestimmung des Sondergebiets bzw. die hier festgesetzte Verkaufsfläche von derzeit 2.500 qm auf das neue Planvorhaben mit 6.300 qm Verkaufsfläche anzupassen.

Bebauungsplan

Für den bereits mit dem bestehenden Fahrradfachmarkt bebauten Teil des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 406/5 vor, der am 26.03.2008 mit seiner Bekanntmachung Rechtskraft erlangt hat. Dort ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, insb. mit Fahrrädern und Fahrradteilen festgesetzt. Die zulässige maximale Verkaufsfläche beträgt 2.500 qm mit einer differenzierten Sortimentsregelung. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 vorgegeben. Die Höhenentwicklung der einzelnen Bauteile wird durch maximale Gebäudehöhen in Metern über NHN festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist über ein großes Baufeld definiert.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit vom bestehenden Fahrradfachmarkt bestimmt. Der Gebäudekomplex wird aus kubischen Bauteilen unterschiedlicher Höhe von ca. 5,3 m bis ca. 15,3 m über Gelände gebildet. Der Eingangsbereich mit der großen Stellplatzanlage liegt auf der Südseite des Gebäudekomplexes. Die Anlieferung des Marktes erfolgt auf der Nordseite. Nach Süden und Westen wird das Gelände durch eine Ortsrandbegrünung eingefasst. Ebenfalls im Westen liegt eine naturnah gestaltete Retentionsfläche für die Versickerung des Niederschlagswassers.

Die Umgebung des Plangebietes wird nach Norden und Osten angrenzend durch weitere Gewerbebetriebe bestimmt. Es lässt sich ein breiter Nutzungsmix insb. aus Büros, Autohäusern und -werkstätten, weiteren Fachmärkten (Gartencenter, Möbel, Schreibwaren) und Anbietern aus dem Bereich der Systemgastronomie nachweisen. Die Höhenentwicklung ist mit der des Vorhabengebietes vergleichbar.

Im südlichen und westlichen Übergang zur freien Landschaft wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen eingenommen. Nach Westen schließt sich ein Wohnviertel an der Johannesstraße an, dass von einer 2- bis 8- geschossigen Bebauung eingenommen wird. Nördlich an das Wohnquartier anschließend befindet sich ein größerer Kinderspiel- und Bolzplatzbereich.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Friedrich- Gauß- Straße, die nördlich in die Einsteinstraße als ein wichtiger Hauptverkehrszug der Stadt Sankt Augustin mündet. Von dort aus gelangt man über die Rathausallee sowohl zum Sankt Augustiner Zentrum als auch in Richtung zur Autobahn A560 und der B56. Der Standort ist daher hervorragend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der nächstgelegene Bushaltepunkt („Einsteinstraße“) des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt ca. 200 m Luftlinie östlich vom Plangebiet entfernt. Dort verkehrt die Buslinie 540 zwischen Sankt Augustin Zentrum, Menden, Geislar und Beuel zum Hauptbahnhof Bonn im werktäglichen 10- bzw. 20 min- Regeltakt. Wenngleich die Taktichte vergleichsweise hoch ist, werden nur wenige Kunden den Fachmarkt mit dem ÖPNV anfahren.

5. Städtebauliches Konzept

Städtebau

Die Firma Fahrrad XXL Feld GmbH möchte gemäß den obigen Erläuterungen ihren Fahrradfachmarkt von derzeit ca. 2.500 qm Verkaufsfläche (VKF) auf insgesamt ca. 6.300 qm

VKF einschließlich einer Fahrradteststrecke erweitern. Auf ca. 450 qm soll zentrenrelevantes Randsortiment in Form von Sportbekleidung angeboten werden. Ergänzend sollen Flächen für Lager/Logistik in einer Größenordnung von ca. 19.200 qm realisiert werden, die nicht den VKF hinzuzurechnen sind, da sie nicht durch Kunden betreten werden dürfen. Warenannahme, Warenausgabe, Entsorgung und Sozialtrakte wurden in der o.g. Lager- und Logistikfläche berücksichtigt.

Das bestehende Gebäude soll entlang der Einsteinstraße um einen zusammenhängenden Gebäudekomplex erweitert werden. Die Eingänge sind jeweils von Süden auf die Gebäudeteile orientiert. Die Höhe der geplanten Gebäudeteile beträgt ca. 9,3 m bis ca. 23,7 m über Gelände und staffelt sich nach Norden und Westen zur Wohnbebauung ab. Im Neubau sollen im Erdgeschoss Verkaufsflächen mit zusätzlicher Anlieferung und im Obergeschoss Lagerflächen untergebracht werden. Vor diesem Gebäudekomplex erstreckt sich ein Vorplatz.

Der Bestandteil des Gebäudekomplexes verbleibt in ungeänderter Höhe gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erhalten.

Südlich des Bestandsgebäudes ist ein neuer Baukörper geplant, der auf 6 Ebenen als Parkhaus mit ca. 290 KFZ- Stellplätzen und ca. 140 Fahrradstellplätze dienen soll. Dieser Baukörper wird eine Gebäudehöhe von ca. 15,4 m über Gelände (Oberkante Brüstung) zzgl. Treppenhäusern aufweisen.

Die Anlieferung des Marktes verbleibt auf der Nordseite des Gebäudekomplexes, wird um zwei weitere Anlieferungen erweitert und ist über eine Zufahrt von Osten erreichbar.

Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde bereits gutachterlich betrachtet (Ambrosius Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld am Standort Einsteinstraße in Sankt Augustin, Verkehrsuntersuchung, Bochum im August 2019). Die Verkehrsaufkommensabschätzung noch basierend auf einer ursprünglich vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung auf insgesamt ca. 9.000 qm hat eine Verkehrszunahme um ca. 780 Kfz/Tag erbracht. Darin sind der Kunden- und Besucherverkehr, der Beschäftigtenverkehr sowie der Güter- und Lieferverkehr enthalten.

Die Verkehrsbelastung an den untersuchten Knotenpunkten (Kreisel Siegstraße/Am Bauhof, Kreisel Am Bauhof/Am Apfelbäumchen, Kreuzung Einsteinstraße/B56/A560, Kreuzung Einsteinstraße/Marie- Curie- Straße/Friedrich- Gauß- Straße, Kreuzung Einsteinstraße/Mendener Straße/Rathausallee) nimmt in einer Spannweite von ca. 1,3 % bis 7,6 % zu. Die Leistungsfähigkeit nimmt jedoch nur am Knoten Einsteinstraße/Marie- Curie- Straße/Friedrich- Gauß- Straße von der Qualitätsstufe B nach C ab und wird gutachterlich als verträglich eingeschätzt, da sich die Wartezeiten nur geringfügig ändern. Die bestehende Zufahrt auf das Firmengelände an der Friedrich- Gauß- Straße wird beibehalten und hat weiterhin die Qualitätsstufe A.

Der Stellplatznachweis wird über den Neubau eines Parkhauses und Außenstellplätze geführt. Nach momentanem Planungsstand sind dort ca. 290 Stellplätze vorgesehen. Außerdem werden oberirdische Stellplätze in einer Größenordnung von ca. 40 Stellplätze errichtet.

Im Untergeschoss des Parkhauses werden ca. 140 Fahrradstellplätze (davon ca. 50 % E-Bikes) untergebracht. Im Außenbereich werden weitere ca. 40 Stück Fahrradstellplätze für Kunden angeordnet.

Infrastruktur

Die Entwässerung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers, was auf den privaten Verkehrsflächen anfällt, erfolgt weiterhin in das öffentliche Mischwassernetz in der Friedrich-Gauß- Straße.

Das unbelastete Niederschlagswasser (insb. Dachflächen) soll zunächst über eine Dachbegrünung auf dem Neubau gepuffert werden. Danach kann es laut den vorliegenden gutachterlichen Aussagen auf dem Baugrundstück über Sickerboxen insb. unter der Vorplatzfläche im Süden des Neubaus versickert werden. Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIb liegt, bedarf die Versickerung des Niederschlagswassers der Genehmigung durch den Rhein- Sieg- Kreis.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens werden die Anschlussmöglichkeiten an die Medien der technischen Infrastruktur (Wasser, Strom, Gas, Telefon etc.) bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt.

6. Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung

Bereits im Frühjahr 2018 wurde das Vorhaben im Regionalen Arbeitskreis der Region Bonn, Rhein- Sieg, Ahrweiler (:rak) vorgestellt. Der Vorhabenträger hatte zunächst die Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung durch die Firma Dr. Lademann & Partner darstellen lassen, verbunden mit einer Planung, die ursprünglich eine Erweiterung der Verkaufsflächen auf insgesamt 9.000 qm vorsah. Der Gutachter attestierte dann eine Verträglichkeit bei 8.000 qm VKF. Auf dieser Grundlage wurden die ersten Abstimmungen mit den :rak- Kommunen durchgeführt.

Die Stadt Sankt Augustin hat im weiteren Abstimmungsprozess mit den :rak- Kommunen als Auftraggeberin der Firma GMA (Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld in der Stadt Sankt Augustin, Köln im Juni 2020) dann die Verträglichkeit des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauGB weiter überprüfen lassen.

Im Ergebnis der Begutachtung wurde zunächst eine Verringerung der Verkaufsfläche des Vorhabens auf eine Zielgröße von insgesamt 7.800 qm empfohlen, um städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in Sankt Augustin selbst sowie in den betroffenen Umlandkommunen gutachterlich ausschließen zu können. Eine Umsatzumverteilung von 12 bis 13 % in den zentralen Versorgungsbereichen auf der Grundlage einer reduzierten Planung von 7.800 qm VKF wurde unter Berücksichtigung der spezifischen Wettbewerbssituation sowie der städtebaulichen Situation in den betroffenen Lagen als verträglich bewertet, nicht zuletzt, da das Nachfrage- bzw. Umsatzpotenzial generell in der Region steigend ist und der Fahrrad-E- Bike- Einzelhandel auch in den kommenden Jahren eine dynamische Entwicklung verzeichnen wird. Die empfohlene Begrenzung der Verkaufsfläche auf 7.800 qm wurde von der Stadt Sankt Augustin als bindend für das Erweiterungsvorhaben angesehen.

In einem nächsten Schritt wurde eine weitere Konkretisierung des o.g. Gutachtens (Stand: Juli 2021) nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln vorgenommen. Von dort aus wird als Zielgröße 10 bis 11 % als eine regional verträgliche Umsatzumverteilung angesehen, was maximal 6.300 qm VKF entspricht. Diese Obergrenze wurde als Festsetzung in den Vorentwurf des Bebauungsplanes übernommen. Nach Auffassung der Stadt Sankt Augustin stellt dieser Vorschlag einen geeigneten Kompromiss dar. Auch wenn die handelswirtschaftliche Verträglichkeitsanalyse dem Vorhaben selbst bei einer Verkaufsfläche von 7.800 qm eine grundsätzliche städtebauliche Verträglichkeit attestiert hat, berücksichtigt der Vorschlag sowohl ebenfalls die freiwillige Selbstverpflichtung der rak:-Kommunen im Regionalen Einzelhandelskonzept der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler als auch die u.a.

durch die Corona-Epidemie und die Verkehrswende stark gestiegene Nachfrage letzten Jahre im Bereich des Fahrradeinzelhandels in der Region und die hiermit einhergehende gestiegenen Ansprüche an die Versorgungsfunktion und Entwicklungsperspektiven im Bereich des Fahrradeinzelhandels in der Region.

Die landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplan (LEP NRW) vom 08.02.2017 sind im o.g. Gutachten der GMA ebenfalls betrachtet worden. Demnach wird das Ziel 1 erfüllt, sofern der Regionalplan zumindest für das Plangebiet von einem GIB in einen ASB geändert wird. Wie bereits dargestellt, wird bei der o.g. Verkaufsflächenbegrenzung das Ziel 3 (Beeinträchtungsverbot) gesichert. Dem Grundsatz 4 (Umsatz- Kaufkraft- Verhältnis) kann - wie im voranstehenden Absatz dargestellt- nicht entsprochen werden. Dem ist allerdings entgegen zu halten, dass es sich bei dem Sortiment Fahrräder und Zubehör um ein sehr spezielles Sortiment handelt. Gerade dieses Segment hat in den letzten Jahren einen starken Wandel vollzogen, verbunden mit einer stark zugenommenen Diversifizierung im Produktangebot, einem Anstieg der Produktpreise durch die verstärkte Nachfrage an Pedelecs und hochpreisigen Fahrrädern sowie stark gestiegenen Anforderungen hinsichtlich des Marktauftritts und Ausstellungsangebotes (Vorhaltungen Teststrecken, Anforderung der Hersteller). Aufgrund der hierdurch erforderlichen Flächengröße erreichen Spezialfachmärkte im Sortiment Fahrräder und Zubehör stets ein weitreichendes Einzugsgebiet. Unter diesen Voraussetzungen wäre es nur in Großstädten möglich, Fachmärkte anzusiedeln, die dem Grundsatz 4 entsprechen. Außerdem erreicht Fahrrad XXL Feld bereits zu gegenwärtigen Zeitpunkt ein deutlich überörtliches Einzugsgebiet, wie auch die weiteren in der Region vertretenen Fahrradfachmärkte in Köln und Bonn. Dagegen wird das Ziel 5 (10 % zentrenrelevantes Randsortiment) und der Grundsatz 6 (weniger als 2.500 qm zentrenrelevantes Sortiment) eingehalten, da lediglich ca. 450 qm Sportbekleidung (ca. 7 %) vorgesehen ist.

7. Umsetzung

Die Stadt Sankt Augustin und der Vorhabenträger haben einen Kostenübernahmevertrag geschlossen, so dass der Stadt Sankt Augustin aus der Aufstellung der Bauleitplanung keine Kosten entstehen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Sankt Augustin im Laufe des Verfahrens ein Durchführungsvertrag ausgearbeitet.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 26.07.2021
Gez. Stefan Haase