

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 08.03.2022

Drucksache Nr.: **22/0119**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	05.04.2022	öffentlich / Vorberatung
Rat	05.05.2022	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße,, Beratung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Beschluss zu öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden

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, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzgl. der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ eingegangenen Stellungnahmen, nach eingehender Prüfung, entsprechend den Erläuterungen zu den einzelnen Punkten zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
- 2) Der Rat beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ für den Bereich Obermenden, Flur 8, westlich der Friedrich-Gauß-Straße und südlich der Einsteinstraße einschließlich der textlichen Festsetzungen, des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Begründung sowie aller Gutachten für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen, sobald die Artenschutzprüfung II für die Arten Girlitz und Rebhuhn vorliegt und sich aus dem Ergebnis kein Änderungsbedarf an den Planunterlagen ergibt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan in Anlage 1 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 02.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 406/6 „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 zugrunde. Seitens des Vorhabenträgers wurden die Erweiterungspläne nach interner Vorstellung und Abstimmung mit der Verwaltung überarbeitet und konkretisiert. Mit Beschluss des Rates vom 06.11.2021 wurde beschlossen, dass das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) weitergeführt wird.

Vom 29.11.2021 bis einschließlich 02.01.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und vom 22.11.2021 bis einschließlich 02.01.2022 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben sich 25 Träger öffentlicher Belange und keine Privaten zum Vorhaben geäußert.

Seitdem wurde die Planung weiter ausgearbeitet. Der Verkaufsflächenbegriff wurde weiter spezifiziert sowie Aussagen zum Kundencafé / Imbiss aufgenommen. Auch wurden Untersuchungen im Natur- und Artenschutz sowie notwendiger Ausgleichsmaßnahmen ergänzt. Der externe Ausgleich wird im Durchführungsvertrag geregelt und dort vertraglich sicher-

gestellt. Die grundbuchliche Sicherung der externen Ausgleichsflächen wurde seitens des Grundstückseigentümers sowie des Betreibers zugesichert und wird vor Satzungsbeschluss erfolgen. Ebenso wurde die Dachbegrünung spezifiziert und Pflanzlisten für die Bepflanzungen ergänzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Sichtungen zu unter Schutz stehenden Tierarten, Girlitz und Rebhuhn, mitgeteilt. Aus diesem Grund wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde angeregt, eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (ASP II) für diese beiden Tierarten zu beauftragen. Diese Untersuchung wird gerade durchgeführt, kann aber erst voraussichtlich gegen Ende Mai 2022 abgeschlossen werden, da die Untersuchung einen längeren Erfassungszeitraum umfassen muss. Die Offenlage kann erst durchgeführt werden, wenn die ASP II vorliegt. Um eine Verfahrensverzögerung zu vermeiden, schlägt die Verwaltung vor, dass die Offenlage erst stattfindet, wenn die ASP II vorliegt und zu dem Ergebnis kommt, dass keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu ergreifen sind. Sollte die ASP II hingegen zu dem Ergebnis kommen, dass Verbotstatbestände vorliegen, wird eine Überarbeitung der Planunterlagen notwendig, sodass ein erneuter Offenlagebeschluss zu gegebener Zeit erneut gefasst werden müsste.

Regionalplanänderung

Um die landesplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, wurde bei der Bezirksregierung ein Antrag auf Änderung des Regionalplans für den Bereich des Vorhabens von einem gewerblich industriellen Bereich (GIB) in einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) beantragt. Der Regionalrat hat in seiner Sitzung am 24.09.2021 den Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Regionalplans gefasst. Die 7. Änderung ist durch ihre Bekanntmachung am 24.11.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW rechtskräftig geworden.

Planentwurf

Die Planung sieht 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 wird die gesamte Verkaufsfläche 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 erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Umsatzverteilungsquote von 11 % in zentralen Versorgungsbereichen bei einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m² eingehalten wird. Der ergänzenden Stellungnahme liegt die Verträglichkeitsuntersuchung zugrunde. Die Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.300 m² wird für das Verfahren als verbindlich angesehen.

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 nun ca. 283 Pkw-Stellplätze und ca. 138 Fahrrad-Abstellanlagen untergebracht werden. Zusätzlich werden weitere 25 Pkw-Stellplätze sowie 8 Fahrradabstellplätze für Kundinnen und Kunden außerhalb des Parkhauses vorgesehen. Die Stellplatzanzahlen haben sich im Laufe der Planungen verändert, liegen jedoch sogar über dem im Mobilitätskonzept attestierten notwendigen Stellplatzbedarf.

Auf den Dachflächen des neuen Gebäudekörpers ist auf dem EG eine intensive und auf den beiden Geschossen darüber eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. An der westexponierten Fassade in Richtung des Spielplatzes Johannesstraße wird im Erdgeschoss eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf externen Flächen realisiert. Dies wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt und vertraglich sowie grundbuchlich gesichert.

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.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den vorgelegten Abwägungsentwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB 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

- 1) Geltungsbereichsplan
- 2) Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 3) Vorhaben- und Erschließungsplan
- 4) Textliche Festsetzungen
- 5) Begründung
- 6) Umweltbericht
- 7) Abwägungsbericht der Verwaltung
- 8) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
- 9) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 1. Karte 1 Bestand und Konflikte
 2. Karte 2 Kompensationsmaßnahmen
 3. Karte 3 Maßnahmenkarte
- 10) Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- 11) Schalltechnische Untersuchung
- 12) Verkehrsgutachten
 1. Ergänzung zum Verkehrsgutachten
- 13) Mobilitätskonzept
- 14) Hydrogeologisches Gutachten
- 15) Entwässerungskonzept
 1. Ergänzung vom 27.07.2021
- 16) Verträglichkeitsgutachten

1. Ergänzende Stellungnahme zur Verkaufsflächenreduzierung
2. Stellungnahme vom 05.07.2021
3. Stellungnahme vom 25.06.2020