

Sitzungsvorlage

Datum: 28.10.2022

Drucksache Nr.: **22/0517**

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und
Stadtentwicklung

Rat

Sitzungstermin

29.11.2022

08.12.2022

Behandlung

öffentlich / Vorberatung

öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße,,, Beratung der während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

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 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 § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

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 zu Grunde. 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 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und vom 22.11.2021 bis einschließlich 02.01.2022 die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben sich 25 Träger öffentlicher Belange und keine Privatpersonen zum Vorhaben geäußert.

Vom 07.06.2022 bis zum 15.07.2022 wurden die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung haben sich 16 Träger öffentlicher Belange und eine Privatperson zum Vorhaben geäußert.

Seit dem letzten Verfahrensschritt wurde die Planung, insbesondere im Hinblick auf die Dimensionierung der Lager- und Logistikflächen, auf Wunsch des Vorhabenträgers sowie in Abstimmung mit der Stadt Sankt Augustin geändert. Hiermit ging u. A. eine Verringerung der Gebädekubaturen sowie der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einher. Ebenso wurden die grünordnerischen Festsetzungen samt der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen angepasst, sodass nun ein höherer Ausgleich im Plangebiet selbst vorgesehen und ein geringerer externer Ausgleich notwendig wird. Als Folge der Planungsänderungen ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ebenso wurden seit dem letzten Verfahrensschritt die Untersuchungen zum Natur- und Artenschutz ergänzt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden noch Sichtungen zu den 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. Im Rahmen der ASP Stufe II wurde ein dauerhaftes Vorkommen im Plangebiet und hiermit eine Betroffenheit durch das Vorhaben allerdings ausgeschlossen. Ebenso ein Vorkommen des Girlitz konnte im Rahmen der ASP Stufe II ausgeschlossen werden, da mögliche Fortpflanzungs- und Ruhehabitate auf dem Betriebsgelände in Abstimmung mit der Stadt Sankt Augustin entfernt wurden, während sich die Art im Überwinterungshabitat aufhielt. Ausweichhabitate sind im Umfeld des Plangebietes zahlreich vorhanden.

Planentwurf

Die Planung sieht eine Erweiterung des heutigen Bestandsgebäudes nach Westen hin durch einen zusammenhängenden und mehrgeschossigen Gebäudekomplex vor, in welchem zusätzliche Verkaufsflächen mit einer Größe von 3.800 m², Lager- und Logistikflächen mit einer Größe von 2.600 m² sowie ein Sozialtrakt und Büroflächen mit einer Größe von insgesamt 350 m² untergebracht werden. Die Größe der Lager- und Logistikflächen wurde gegenüber des letzten Planungsstandes deutlich verkleinert, sodass aktuell lediglich ein Zwischenlager vorgesehen wird.

Die künftige Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m², inklusive 450 m² zentrenrelevanter Sortimente in Form von Sportbekleidung, werden für das Verfahren als verbindlich angesehen. Die maximale Gesamtverkaufsfläche von 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, wurden eine Verträglichkeitsuntersuchung samt ergänzender Stellungnahmen erarbeitet, welche zu dem Ergebnis kommt, dass die Umsatzverteilungsquote von 11 % in zentralen Versorgungsbereichen bei einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m² eingehalten wird. Die ergänzenden Stellungnahmen stellen die Umsatzverteilungsberechnung der zu Grunde liegenden Verträglichkeitsuntersuchung detailliert dar und führen diese weiter aus.

Die Zufahrt für den Liefer- und Mitarbeiterverkehr sowie den Kundenverkehr erfolgt über die Friedrich-Gauß-Straße. Während die Kundenverkehre südlich des Gebäudes verbleiben, werden die Lieferverkehre nördlich des Gebäudes abgewickelt.

Der Stellplatznachweis wird über den Neubau eines Parkhauses und Außenstellplätze geführt. Als bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze werden 224 Pkw-Stellplätze und 54 Fahrrad-Stellplätze vorgesehen. Der abschließende Stellplatznachweis wird im Baugenehmigungsverfahren geführt. Als Nebenanlage wird im südlichen Bereich des Plangebietes zudem eine kundeneigene Kompaktstation (Trafo) vorgesehen, welche in vorherigen Planungsständen noch nicht berücksichtigt wurde.

Gegenüber des letzten Planungsstandes wurde die Dachbegrünung zugunsten einer nun überwiegend intensiven Bepflanzung spezifiziert, welche auch unterhalb von Photovoltaikanlagen angelegt werden soll. An den west- und südexponierten Fassaden 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 per Grundbucheintrag gesichert. Die Sicherung der externen Ausgleichsflächen hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Gemäß der gesetzlichen Vorgaben ist das anfallende und unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen des Neubaus soll zunächst über die überwiegend intensive Dachbegrünung auf dem neuen Gebäudekörper gepuffert werden. Danach kann es laut den vorliegenden gutachterlichen Aussagen auf dem Baugrundstück über Sickerboxen versickert werden. Da die Gründächer kaum eine Reinigungsleistung haben, wird vor den Sickerboxen eine Sedimentationsanlage geschaltet, in der das Niederschlagswasser von den Dachflächen zusätzlich geklärt wird.

Auf den Dachflächen der geplanten baulichen Anlagen werden zudem Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den vorgelegten Abwägungsentwurf und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 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:

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1 | Geltungsbereichsplan |
| Anlage 2 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan |
| Anlage 3 | Vorhaben- und Erschließungsplan |
| Anlage 4 | Textliche Festsetzungen |
| Anlage 5 | Begründung |
| Anlage 6 | Umweltbericht |
| Anlage 7 | Abwägungsbericht der Verwaltung |
| Anlage 8 | Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange |
| Anlage 9 | Stellungnahme Öffentlichkeit |
| Anlage 10 | Landschaftspflegerischer Fachbeitrag |
| Anlage 11 | Artenschutzrechtliche Prüfung |
| Anlage 12 | Schalltechnische Untersuchung |
| Anlage 13 | Verkehrsgutachten |
| Anlage 14 | Mobilitätskonzept |
| Anlage 15 | Entwässerungskonzept 10.11.2022 |
| | 1. Ergänzung vom 27.07.2021 |
| Anlage 16 | Genehmigungsplanung Rigolen |
| Anlage 17 | Ergänzungsplanung zur Beseitigung von Niederschlagswasser bei dem Bauvorhaben 9874.9 |
| | 1. Ergänzungsbericht zur Beseitigung von Niederschlagswasser bei dem Bauvorhaben 9874.11 |
| Anlage 18 | Verträglichkeitsgutachten |
| | 1. Ergänzende Stellungnahme zur Verkaufsflächenreduzierung |
| | 2. Stellungnahme vom 05.07.2021 |
| | 3. Stellungnahme vom 25.06.2021 |