

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

## Sitzungsvorlage

Datum: 12.05.2023

Drucksache Nr.: **23/0221**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	13.06.2023	öffentlich / Vorberatung
Rat	20.06.2023	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 419 „Siegstraße,, in der Gemarkung Obermenden, Flur 6, Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (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 einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 419 „Siegstraße“ in der Gemarkung Obermenden, Flur 6, östlich der Siegstraße, südlich der Straße „Am Bauhof“ (L143) und nördlich der Theresienstraße die Änderung des Plans gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die in den Eingeschränkten Gewerbegebieten GE E1 und GE E2 und im Mischgebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen geändert sowie fehlerhafte Festsetzungen korrigiert werden.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 22.09.2022 zu entnehmen.

### Sachverhalt / Begründung:

#### Anlass und Planerfordernis:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 03.02.2021 mehrheitlich entschieden, nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Drogeriemarkt im Bereich des Bebauungsplanes 426 „Siegstraße/Fritz-Schröder-Straße“ zu schaffen. Er hat damit, im Einklang mit der Verwaltung, seinen Willen zum Ausdruck gebracht, der

Revitalisierung des Areals um die Burgstraße den Vorzug zu geben und einer weiteren Atomisierung des Einzelhandels in Menden entgegenzuwirken (DS-Nr.: 21/0011).

Im Rahmen der „Markt- und Standortanalyse für den Standort Burgstraße, Sankt Augustin-Menden“ aus dem Jahr 2021 hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erste Einschätzungen der aktuellen Situation im Bereich Einzelhandel für die Ortsmitte Menden zusammengefasst. Das Gutachten stellt fest, „dass die Fachmärkte am Kreisverkehr Siegstraße / Am Bauhof nicht mehr dem Nahversorgungszentrum Menden zuzuordnen sind“. Sie empfiehlt, eine genauere Analyse und Bewertung durch eine Fortschreibung des 2008 aufgestellten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes durchzuführen (vgl. Anhang der DS-Nr.: 22/0518). Die Neuaufstellung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes soll noch im laufenden Haushaltsjahr beauftragt werden. In den Haushaltsjahren 2023/2024 sind hierfür bereits die Kosten eingeplant.

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung am 21.04.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, Maßnahmen für die Stärkung der Ortsmitte von Menden zu ergreifen. Als Entwicklungsziele wurden u.a. die Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den am Standort ansässigen Lebensmittelnahversorger formuliert (DS-Nr.: 21/0170). Die Grundlage hierfür wurde durch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 427 „Ortsmitte Menden“ im Jahr 2022 gelegt (DS-Nr.: 22/0518).

Aus den beschriebenen Gründen hält es die Verwaltung zur Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für zwingend erforderlich, den Bebauungsplan 419 „Siegstraße“ zu ändern.

#### 1. Planungsziel:

Um die beschriebenen Entwicklungsziele der Ortsmitte Menden nicht zu gefährden und eine damit einhergehende unerwünschte Entwicklung im Bereich der Siegstraße vorzubeugen, ist es notwendig, die zulässigen Einzelhandelsnutzungen im beschriebenen Geltungsbereich des Bebauungsplan 419 „Siegstraße“ zu reglementieren. In diesem Zusammenhang sollen die textlichen Festsetzungen für die Eingeschränkten Gewerbegebiete GE E1 und GE E2 und das Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO angepasst werden.

Künftig sollen Einzelhandelsbetriebe nur noch mit nicht-nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevantem Sortiment (siehe unten folgende Liste) mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm zulässig sein. Wenn es im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung steht und dessen Verkaufsfläche nicht mehr als 100 qm beträgt, soll ein Nebensortiment aus zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment (siehe unten folgende Liste) ausnahmsweise zulässig sein.

Der nachfolgenden Unterteilung liegt die „Sankt Augustiner Liste“ für die Bestimmung der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente zugrunde.

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (47.2)
- Apotheken (47.73)

- Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel) (aus 47.75)

#### Zentrenrelevante Sortimente:

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software (47.41)
- Telekommunikationsgeräte (47.42)
- Geräte der Unterhaltungselektronik (47.43)
- Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche o h n e Bettwaren (aus 47.51)
- Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken) (aus 47.53)
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte, wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen) (aus 47.54)
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren (47.59.2)
- Musikinstrumente und Musikalien (47.59.3)
- Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke) (aus 47.59.9)
- Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel (aus 47.59.9)
- Bücher (47.61.0)
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (47.62.1)
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (47.62.2)
- bespielte Ton- und Bildträger (47.63)
- Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte) (aus 47.64.2)
- Spielwaren, Bastelartikel (47.65)
- Bekleidung (47.71)
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck (47.72)
- medizinische und orthopädische Artikel (47.74)
- kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel (aus 47.75)
- Schnittblumen (aus 47.76.1)
- Uhren und Schmuck (47.77)
- Augenoptiker (47.78.1)
- Foto- und optische Erzeugnisse (47.78.2)
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (47.78.3)

#### Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken) (aus 47.51)
- Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher) (47.52.1)
- Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf (47.52.3)
- Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche (aus 47.53)
- elektrische Haushaltsgeräte - Großgeräte (u. a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen) (aus 47.54)
- Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel (47.59.1)

- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen (aus 47.59.9)
- Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte (aus 47.59.9)
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör (47.64.1)
- Campingartikel und Campingmöbel (aus 47.64.2)
- Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe) (aus 47.76.1)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (47.76.2)
- Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwagen (47.79)

Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe, die nach der Änderung des Bebauungsplanes als gebietsfremd gelten, sollen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Entwicklungsmöglichkeiten offengehalten werden und ein sog. erweiterter Bestandsschutz gewährt werden.

Die geänderten Festsetzungen beabsichtigen unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen und den Entwicklungszielen für die Ortsmitte Menden, ein größtmögliches Nutzungsspektrum für Gewerbetreibende der Handwerks- und Handelsbranche.

## 2. Planungsziel:

Außerdem liegt ein materiell-rechtlicher Mangel des Bebauungsplanes 419 „Siegstraße“ vor, der im Zuge der 1. Änderung geheilt werden soll. In den textlichen Festsetzungen zum Eingeschränkten Gewerbegebiet GE E1 und GE E2 heißt es derzeit: „Auf maximal 20 % (140 qm) der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche darf ein Randsortiment mit Warengruppen aus der nachfolgenden Liste von zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise angeboten werden. Die Verkaufsfläche ist je Warengruppe auf 100 qm beschränkt.“ Dabei handelt es sich um eine unzulässige vorhabenunabhängige Kontingentierung (vgl. Urte. v. 07.07.2011, Az.: 2 D 39/09.NE). Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die sich auf das gesamte Plangebiet bezieht, lässt ein sog. „Windhundrennen“ zu und schließt damit die Möglichkeit ein, dass Grundstückseigentümer bzw. Investoren im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Eine entsprechende Unzulässigkeit dieser Art der Festsetzung wurde seitens des Verwaltungsgerichtes Köln am 03.11.2022 für den Bebauungsplan Nr. 628 „Alte Heerstraße Nord“ der Stadt Sankt Augustin festgestellt.

## 3. Planungsziel:

Durch den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes soll darüber hinaus eine rechtliche Grundlage zur Anwendung möglicher Sicherungsinstrumente zur Erreichung der formulierten Planungsziele geschaffen werden.

## Verfahren:

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches auch für die Änderung von Bauleitplänen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung des Areals ist ein reguläres Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist im Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Es ist nicht möglich, das vorliegende Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Die der Begründung des Bebauungsplanes 419 „Siegstraße“ zugrundeliegenden Ausführungen stimmen nicht mehr mit den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Sankt Augustin überein. Auch ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ist nicht möglich, da das Ziel der angestrebten Entwicklung nicht in erster Linie der überplanten Fläche dient.

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.