

# **STADT SANKT AUGUSTIN**

## **Stadtteil Menden**

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

#### **Erläuterungstext**

Stand: 21. Februar 2024

#### **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.....4

5. Konzept .....5

6. Umsetzung.....5

## 1. Lage des Plangebietes

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Gewerbegebietes Einsteinstraße im Sankt Augustiner Stadtteil Menden. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch das bestehende Betriebsgelände der Firma Fahrrad XXL Feld,
- im Osten durch die Friedrich- Gauß- Straße sowie
- im Westen und im Süden durch die freie Feldflur.

Die Abgrenzung des Plangebietes kann dem Lageplan entnommen werden.

## 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 im Jahre 2020 als Vorhabenträger mit dem Wunsch an die Stadt Sankt Augustin herangetreten, ihren Fahrradfachmarkt zu erweitern. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 ist die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der Firma Fahrrad XXL Feld geschaffen worden. Dort ist zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs u.a. ein größeres Parkhaus vorgesehen.

Der Vorhabenträger begründet seinen Änderungsantrag wie folgt:

*„Fahrrad XXL Feld sieht sich als Teil der Mobilitätswende. Das Angebot umfasst alle Marken und Arten von Fahrrädern und E Bikes. Neue Arten wie Pendler-, Cargo,- oder Gravel- Bikes sorgen heute dafür, dass immer mehr Menschen vom Auto aufs Bike umsteigen. Um hier ein guter Versorger zu sein, sind alle Bereiche eines guten Fachgeschäftes besetzt mit Extra-Shops für Teile und Zubehör, funktioneller Bekleidung und einem modernen Werkstattservice.*

*Von den 250 Fahrrad XLL- Mitarbeitenden wohnen 61 in Sankt Augustin und 153 im Rhein-Sieg- Kreis. Um für die Zukunft das Fachkräfteproblem zu entschärfen, bildet Fahrrad XXL Feld junge Menschen aus. Aktuell sind 11 Jugendliche für den Beruf des Fahrradmechatikers und 5 Jugendliche für den Beruf des Einzelhandelskaufmanns in Ausbildung.*

*Die Erweiterung des Gebäudes wird dringend benötigt, um dem immer größer werdenden Sortiment Rechnung zu tragen. Aber auch gerade im Service Bereich ist es notwendig, mit größeren Flächen den technisch anspruchsvolleren Bikes in Zukunft gerecht zu werden. Aktuell sind rund 40 Monteure und Mechaniker beschäftigt, mit der Erweiterung plant Fahrrad XXL Feld auf 100 Monteure und Mechaniker aufzustocken.*

*Woher kommt der Wunsch das Parkhaus gegen ebenerdigen Parkplätzen zu tauschen? Im Jahr 2023 haben SIC Architekten und Herrn Feld mit mehreren Parkhaus-Generalunternehmern ein Konzept entwickelt, das die Besonderheit Auto mit Heckträgern für Bike- Transport und komfortables Bewegen des Bikes auf sieben Parkhausgeschossen gerecht wird.*

*Aktuell haben ca 50 % der Kunden PKW- Heckträger. Die üblichen Schleppkurven und Fahrbahnbreiten der Standardparkhäuser entsprechen nicht den PKW- Längen einschließlich Heckträgern (6,00 m).*

*Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass im Parkhaus eine Trennung von PKW- Fahrbewegungen und Bike- Schiebebewegungen sowohl horizontal als auch vertikal zur*

Vermeidung von Unfällen sichergestellt werden kann. Das Bewegen der Bikes über Rampe oder Aufzug wird von den Kunden als mühsam angesehen. Generell fahren viele Autofahrer ungerne in Parkhäuser.

E-Bikes werden immer leichter und kommen in Gewichtsklassen, die einem normalen Fahrrad gleichen (15 bis 17 kg). Das führt dazu, dass in Zukunft neben dem Heckträger auch die Dachträger wieder genutzt werden. Die Dachträger sind deutlich preiswerter, da keine Anhängerkupplung benötigt wird. Autos mit Dachträger können ein Parkhaus, bedingt durch die erforderliche lichte Höhe, nicht nutzen.

Die Besonderheit Auto und Bike hat das Parkhaus in Kostenregionen getrieben, die über 150 % eines Standard- Parkhauses liegen. Hinzu kommt die enorme Baupreis- und Zinsentwicklung der letzten Jahre, die in Verbindung mit der hohen Parkhausinvestition das Gesamtvorhaben unrentabel machen.

Und wenn dann noch 1 Kunde von 10 das Parkhaus nicht befahren kann oder will oder das Parkhaus als unkomfortabel ansieht, ist die Wirtschaftlichkeit der Erweiterung nicht mehr gegeben.

Die hier angeführten Punkte zeigen, dass die Umsetzung der Erweiterung nur mit ebenerdigen Parkplätzen realisierbar sein wird. Daher strebt Herr Feld an, dass ursprünglich im Rahmen der Erweiterung angedachte Parkhaus nicht zu realisieren und stattdessen eine oberirdische Stellplatzanlage zu errichten.

Die Grundlage für die Umsetzung der notwendigen Stellplatzzahlen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Sankt Augustin in Form einer oberirdischen Stellplatzanlage ergab sich zeitlich leider erst im Rahmen der Gestattungsverträge zur Baustelleneinrichtung mit den südlichen Anrainern. Ein Anrainer versagte Ende 2023 die notwendige Zustimmung, erklärte sich jedoch bereit, Herrn Feld sein Grundstück zu verkaufen. Erst durch diesen Grundstückszukauf kann in Addition mit den bereits vorhandenen Grundstücksflächen, die sich im Besitz von Herrn Feld befinden, der Stellplatznachweis über eine oberirdischen Stellplatzanlage auch flächenmäßig erbracht werden.“

Für die Planungsabsicht ist eine neue Flächeninanspruchnahme in südliche Richtung vom derzeitigen Firmengrundstück aus in einer Größenordnung von ca. 0,4 ha erforderlich. Die Flächen könnten über den Tausch von bereits erworbenen Flächen der Fahrrad XXL Feld GmbH mit Flächen der Stadt Sankt Augustin bzw. der WFG Sankt Augustin zur Verfügung gestellt werden. Für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wäre damit auch die Verfügungsberechtigung gegeben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Anliegens des Vorhabenträgers zu schaffen, ist die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 im Vollverfahren mit Umweltprüfung erforderlich.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Planung ist daher mit dem Zielen der Landesplanung vereinbar.

### 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.

### 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 6.300 qm dar. Der übrige Teil der Vorhabenfläche ist als gewerbliche Baufläche im FNP vermerkt. Angesichts der Größenordnung der Erweiterungsabsicht und der Festsetzung von Stellplätzen, die auch in einem Gewerbegebiet zulässig wären, wird hier eine Änderung des FNP nicht für erforderlich gehalten.

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 406/6 hat am 21.02.2024 mit seiner Bekanntmachung Rechtskraft erlangt. Dort ist im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, insb. mit Fahrrädern und Fahrradteilen festgesetzt. Im Sondergebiet 2 ist nur ein Parkhaus zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 für alle Sondergebiete vorgegeben. Die Fläche des Parkhauses wurde mit einer überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen festgesetzt. Die Höhe des Parkhauses darf dort eine maximale Gebäudehöhe von 71,0 m über NHN nicht übersteigen.

## **4. Bestandssituation**

Das Plangebiet wird im Norden derzeit von der noch vorhandenen Stellplatzanlage des bestehenden Fahrradfachmarktes bestimmt. Nach Süden und Westen geht das Plangebiet in eine landwirtschaftliche Nutzung über.

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.

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 Taktdichte vergleichsweise hoch ist, werden nur wenige Kunden den Fachmarkt mit dem ÖPNV anfahren.

## 5. Konzept

Durch den Zukauf von privaten Grundstücksflächen würde sich für den Vorhabenträger die Möglichkeit ergeben, ca. 232 oberirdische Stellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Sankt Augustin zu schaffen. Hierfür ist eine flächenneutrale Grundstückstausch mit der Stadt Sankt Augustin bzw. der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Sankt Augustin notwendig.

Zusätzlich kann die Grundstückszufahrt von der Grundstücksabfahrt räumlich getrennt werden, so dass als positiver Nebeneffekt der Verkehrsfluss Richtung Einsteinstraße optimiert wird. Dies wird noch in einem Verkehrsgutachten näher dargestellt. Die lärmseitigen Auswirkungen der neuen Planung werden im Rahmen eines Lärmgutachtens nach TA Lärm bewertet.

Auf der oberirdischen Stellplatzanlage werden zusätzlich ca. 45 Bäume gepflanzt und zentral eine größere Grünfläche mit einer großen Fahrradgarage für ca. 100 Fahrradstellplätze sowie südlich davon eine Trafostation angeordnet. Die Fahrradgarage erhält eine extensive Dachbegrünung und beinhaltet auch eine Do-it-yourself- Fahrradwerkstatt.

Durch den neuen Planungsansatz werden ca. 0,45 ha derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zusätzlich versiegelt. Bisherige Abstimmungen des beauftragten Architekten mit den wasserrechtlichen Genehmigungsbehörden haben ergeben, dass die Option besteht, alle versiegelten Flächen des Stellplatzes (ca. 0,8 ha) über die belebte Bodenzonen in Mulden insb. zwischen den Stellplatzreihen zu entwässern. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass auf diesen Flächen kein LKW- Verkehr stattfindet. Dies kann betrieblich vom Vorhabenträger gewährleistet werden. Die Aussagen werden über ein hydrogeologisches Gutachten sowie ein Entwässerungskonzept, das auf die bestehende Wasserschutzzone eingeht, vertieft.

Eine Gegenüberstellung der maßgeblichen Baustoffe aus der Kostengruppe 300 (Bauwerk und Baukonstruktion) hat von Seiten des beauftragten Architekten ergeben, dass der oberirdische Stellplatz im Bereich der Primärenergie eine Einsparung von über 90 % und im Bereich Wirkungsbilanz von über 80 % (jeweils gemittelt) gegenüber dem bisher angedachten Parkhaus hat. Die Stellplätze, die den südlichen Abschluss des Plangebietes bilden, erhalten eine ca. 560 qm große Überdachung mit Photovoltaik einschl. einer Vertikalbegrünung zur angrenzenden Landschaft hin.

Der zusätzliche Ausgleichsbedarf wird in einer Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Der externe Ausgleich soll wieder über ein privates Ökokonto in der Pleisbachau ausgeglichen werden. Über ein Artenschutzgutachten wird zudem gutachterlich bewertet, ob Verbotstatbestände für planungsrelevante Arten ausgelöst werden könnten.

Alle o.g. Belange werden bis zur Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in den erwähnten Gutachten konkretisiert.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens werden die Anforderungen an die technische Infrastruktur bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt.

## 6. Umsetzung

Sobald die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine gewisse Planreife erreicht hat, strebt der Vorhabenträger an, den Bauantrag für das Erweiterungsgebäude des Fachmarktes einzureichen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren wird zwischen der Stadt Sankt Augustin und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 21.02.2024

Gez. Stefan Haase