STADT SANKT AUGUSTIN
Stadtteil Menden

Machbarkeitsstudie zur westlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Einsteinstraße

Erläuterungsbericht

Stand: 28. Februar 2024

Auftraggeber:

Fahrrad XXL Feld GmbH
Einsteinstrasse 35
53757 Sankt Augustin

Stadtplanungsbüro:

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

Inhaltsverzeichnis

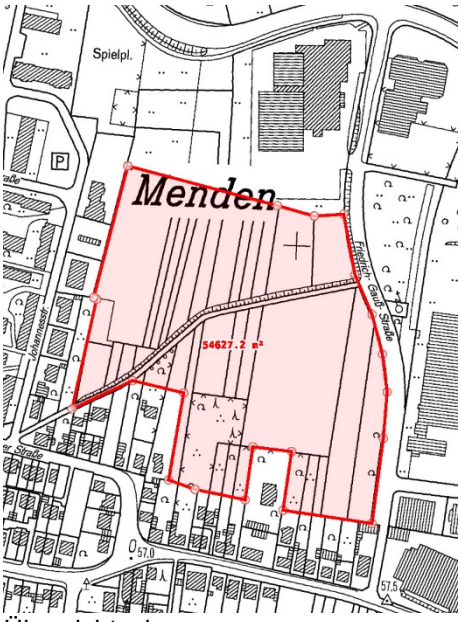
1. Lage des Plangebietes 2
2. Planungsanlass 2
3. Planungsrechtliche Situation 3
4. Bestandssituation 4
5. Nutzungs- und Erschließungskonzept 5
6. Weiteres Vorgehen 5

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 5,5 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 GmbH,
- im Osten durch die Friedrich- Gauß- Straße
- im Süden durch die bestehende Bebauung an der Siegburger Straße und
- im Westen durch die vorhandene Bebauung an der Johannesstraße.

Die grobe Abgrenzung des Plangebietes kann dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden:



Übersichtsplan

2. Planungsanlass

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 ist die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der Firma Fahrrad XXL Feld GmbH geschaffen worden.

Das dort vorgesehene Parkhaus möchte die Firma jedoch nicht mehr errichten und stattdessen eine oberirdische Stellplatzanlage realisieren. Hierzu wurde von der Firma Fahrrad XXL Feld GmbH ein gesonderter Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 gestellt.

Um diese Planungsabsicht in den größeren Kontext einer möglichen, westlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Einsteinstraße zu stellen, wurde die vorliegende Machbarkeitsstudie erarbeitet. Das Plangebiet stellt die letzte größere Flächenreserve für die Erweiterung dieses Gewerbegebietes dar.

3. Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Der derzeit noch rechtsgültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg stellt seit seiner 7. Änderung (Bekanntmachung am 09.12.2021) das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Planung ist daher mit dem Zielen der Landesplanung vereinbar.

Die Verlängerung der B56 durch das Plangebiet ist nicht mehr Gegenstand der Überlegungen der Stadt Sankt Augustin.

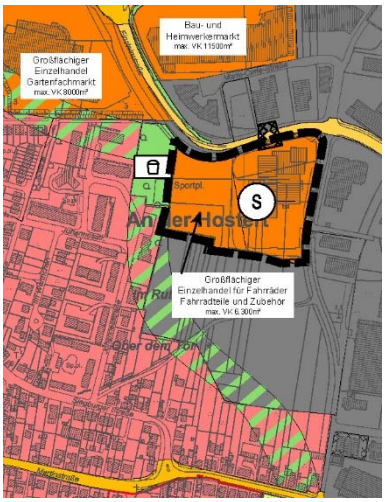
Auszug Regionalplan

Landschaftsplan

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

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sankt Augustin mit seiner nördlich gelegenen, rechtskräftigen 15. Änderung für die Erweiterung der Firma Fahrrad XXL Feld GmbH stellt für das Plangebiet überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Am westlichen und südlichen Rand sind Wohnbauflächen vermerkt. Dazwischen wurde ausgehend vom bestehenden Kinderspielplatz an der Johannesstraße ein Grünzug dargestellt, der laut der Legende des FNP auf Ebene eines Bebauungsplanes zu konkretisieren wäre. Das Plangebiet liegt zudem in der Wasserschutzzone IIIb.



Auszug FNP

Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 406/6 hat am 21.02.2024 mit seiner Bekanntmachung Rechtskraft erlangt. Dort ist ein Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, insb. mit Fahrrädern und Fahrradteilen festgesetzt. Im Sondergebiet 2 ist nur ein Parkhaus zulässig.

Für den übrigen Bereich des Plangebietes liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Dort gilt der § 35 BauGB (Außenbereich), in dem nur privilegierte Vorhaben zulässig sind.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet dient derzeit überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung. Im mittleren Bereich -südlich der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Johannesstraße und der Friedrich- Gauß- Straße- liegen auch Flächen für den Gemüseanbau sowie als verwildert anzusprechende Gartenflächen.

Nördlich wird das Plangebiet vom vorhandenen Fahrradfachmarkt der Firma Fahrrad XXL Feld GmbH und der bestehenden Stellplatzanlage bestimmt. Die Umgebung des Plangebietes wird nach Norden und Osten angrenzend durch weitere Gewerbebetriebe geprägt Es lässt sich ein breiter Nutzungsmix insb. aus Büros, Autohäusern und -werkstätten sowie Zubehörhandel, weiteren Fachmärkten (Gartencenter, Möbel etc.) und Anbietern aus dem Bereich der Systemgastronomie nachweisen.

Westlich und südlich des Plangebietes dominiert die Wohnnutzung mit 1- bis 3 Vollgeschossen in Ein- und Mehrfamilienhäusern mit nur wenigen gewerblichen bzw. sozialen Nutzungen (z.B. Jugendeinrichtung Hotti). Auf der Ostseite der Johannesstraße bestehen jedoch auch zwei Wohngebäude mit 4 bzw. 8 Vollgeschossen.

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 („Otto- von- Guericke- Straße“) des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt am südöstlichen Rand des Plangebietes. Dort verkehrt die

Buslinie 540 zwischen Sankt Augustin- Zentrum, Menden, Geislar und Beuel zum Hauptbahnhof Bonn im werktäglichen 10- bzw. 20 min- Regeltakt.

Die bestehende Wohnbebauung an der o.g. Wegeverbindung Siegburger Straße ist über einen schmalen Stich ohne Wendemöglichkeit angebunden. Sie setzt sich nach Osten als Fuß- und Radweg bis zur Friedrich- Gauß- Straße fort.

5. Nutzungs- und Erschließungskonzept

Die dem Einleitungsantrag zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 der Firma Fahrrad XXL Feld GmbH zu Grunde liegende Flächenerweiterung in einer Größenordnung vom ca. 0,5 ha, ist nachrichtlich in die Planung integriert. Hier soll -nach Vorstellung der Firma Fahrrad XXL Feld GmbH das im o.g. Bebauungsplan vorgesehene SO2 (Parkhaus) entsprechend in eine Stellplatzanlage mit Fahrradgarage und teilweise PV-Überdachung geändert werden.

Am bestehenden Straßenstich Siegburger Straße würde es sich anbieten, die bestehende Verbindung über eine Fahrbahnaufweitung auf mindestens 5,5 m im Mischsystem zu verbreitern und eine Wendeanlage für 3- achsige Müllfahrzeuge nach den Vorgaben der RSAG vorzusehen, um den heute eher provisorisch wirkenden Charakter der Verkehrsflächen zu beseitigen. Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung soll zur neuen Planstraße nach Norden verlängert werden, so dass diese Verbindung bestehen bleibt. Auf der Nordseite dieser erweiterten Straße können 1- bis 2- geschossige Wohngebäude (Einzel- und Doppelhäuser) in einem allgemeinen Wohngebiet (ca. 0,2 ha) in Analogie zum Bestand ergänzt werden.

Nördlich der Siegburger Straße und westlich der Friedrich- Gauß- Straße wird vorgeschlagen, als Übergangsnutzung zwischen der dortigen Bebauung in einem allgemeinen Wohngebiet und dem zukünftigen Gewerbegebiet ein Mischgebiet (ca. 0,8 ha) anzuordnen, in dem sowohl die Wohnnutzung als auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (wie zum Beispiel Handwerksbetriebe) zulässig sind.

Die übrigen Flächen des Plangebietes können als Gewerbegebiete (ca. 3,2 ha) festgesetzt werden. In einem Streifen von 100 Meter ab der Wohn- bzw. Mischbebauung sollte dort nur eingeschränktes Gewerbe (GEe) im Sinne einer Gliederung nach Abstandserlass NRW zulässig sein. Darüber hinaus können auch kleinere Flächenanteile im Gewerbegebiet generiert werden, die der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW zugeordnet sind.

Die Misch- und Gewerbegebiete lassen sich über ein neues Straßensystem aus Schleifen und Stichen erschließen. Es wird als Regel- Querschnitt eine Fahrbahn von 6,5 m, ein einseitiger Parkstreifen von 2 m und ein einseitiger Gehweg 1,5 m vorgeschlagen (insgesamt 10 m). Die vorgesehene Wendenlage sollte für einen Lastzug dimensioniert sein. Die Radfahrenden sollten angesichts der vergleichsweise geringen Belegung der Straßen auf der Fahrbahn geführt werden. Dort wo der Stich am Mischgebiet weniger als 50 m aufweist, würde auch eine Fahrbahn mit 6,5 m Breite genügen.

Am Übergang zwischen den bestehenden und geplanten allgemeinen Wohngebieten im Westen und Süden des Plangebietes wird der im FNP bereits vorgegebene Grünzug in einer Breite von 20 m vorgeschlagen. Ob darin auch ein Lärmschutzwall integriert werden sollte, müsste im weiteren Planverfahren über ein Lärmgutachten geklärt werden. In jedem Falle können diese Flächen auch dem Eingriffsausgleich dienen. Weitere Flächen müssten aber in jedem Falle extern bereitgestellt werden.

6. Weiteres Vorgehen

Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass das Plangebiet -auch mit der von der Firma Fahrrad XXL Feld GmbH angestrebten Erweiterungsabsicht- für eine weitere gewerbliche Erweiterung sinnvoll zu erschließen und zu nutzen ist.

Zum Umsetzung dieses Zieles müsste ein neuer Bebauungsplan mit kompletter Umweltprüfung (insb. Artenschutz, Eingriffsregelung, Immissions- und Grundwasserschutz) im sogenannten Vollverfahren aufgestellt werden.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 28.02.2024
Gez. Stefan Haase

Anlage: Nutzungs- und Erschließungskonzept