

STADT SANKT AUGUSTIN

Bebauungsplan 406/ 5, „Friedrich- Gauß- Straße“ (Zweirad Feld)

Vorentwurf der Begründung

Stand: 10. April 2007

Planungsbüro:



Bearbeitung: Stefan Haase
Grit Stadler

10.04.07, au19beg6.doc

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Örtliche Verhältnisse	2
1.1	Abgrenzung des Plangebietes	2
1.2	Bestandssituation	2
1.2.1	Gebäude/ Nutzung	2
1.2.2	Erschließung	2
1.2.2.1	Verkehr	2
1.2.2.2	Technische Infrastruktur	2
1.2.3	Grün	3
2.	Regionales Abstimmungsverfahren	3
3.	Bestehendes Planungsrecht	3
3.1	Gebietsentwicklungsplan (GEP)	3
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	3
3.3	Bebauungsplan	4
4.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
4.1	Planungsanlass	4
4.2	Städtebauliches Konzept	4
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
4.2.3	Bauweise	5
4.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	5
4.3	Erschließungskonzept	5
4.3.1	Private Verkehrserschließung	5
4.3.2	Technische Erschließung	5
4.4	Grün- und Ausgleichskonzept	5
4.4.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	6
4.4.2	Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen	6
4.5	Nachrichtliche Übernahme	6
4.5.1	Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Meindorf	6
5.	Städtebaulicher Vertrag	6
6.	Umweltbericht und Monitoring	7
7.	Umsetzung der Planung	7

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Einsteinstraße und westlich der Friedrich- Gauß- Straße im Bereich des „Gewerbegebietes Menden- Ost“, welches zum Stadtteil Menden der Stadt Sankt Augustin gehört. Der Plangeltungsbereich wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der im BP Nr. 406/ 3 festgesetzten Verkehrsfläche der Einsteinstraße,
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der im BP Nr. 406/ 3 festgesetzten Verkehrsfläche der Friedrich- Gauß- Straße,
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 2607, 1396, 189, 1767 und betreffende Teile des Flurstückes 1054 in der Flur 8, Gemarkung Obermenden,
- im Westen durch die westliche Grenze des betreffenden Teils des Flurstückes 2607 in der Flur 8, Gemarkung Obermenden in Verlängerung bis zur Einsteinstraße.

Die Grenze des Plangeltungsbereiches ist im übrigen aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha.

1.2 Bestandssituation

1.2.1 Gebäude/ Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch den bestehenden Fachmarkt der Firma Zweirad Feld bestimmt. Der durch Vor- und Rücksprünge sowie unterschiedliche Gebäudehöhen gegliederte Baukörper erreicht derzeit eine maximale Traufhöhe von ca. 64,70 Meter üNN, was einer tatsächlichen Höhe von ca. 11 Metern über Gelände entspricht.

Im Inneren des Fachmarktes befinden sich neben den eigentlichen Verkaufsflächen, insbesondere Werkstätten, Lager Räume sowie Büro- und Sozialräume. Die Besuchereingänge des Fachmarktes sind derzeit im Norden des Gebäudes zur Einsteinstraße hin angeordnet.

1.2.2 Erschließung

1.2.2.1 Verkehr

Die regionale Verkehrsanbindung erfolgt über die A560 und die B56. Über die nunmehr bis zur Metro- Einfahrt ausgebaute Einsteinstraße, die das Firmengelände im Norden tangiert, besteht eine leistungsfähige äußere Verkehrsanbindung.

Da entlang der Einsteinstraße Ein- und Ausfahrten laut dem BP Nr. 406/ 3 nicht zulässig sind, wird das eigentliche Firmengelände über eine Ein- und Ausfahrt an der Friedrich- Gauß- Straße erschlossen. Sie wurde etwa 60 Meter vom Knoten Einsteinstraße zurück versetzt, um die Linksabbiegespur der Friedrich- Gauß- Straße auf die Einsteinstraße nicht zu tangieren.

Die private Erschließung des Firmengeländes erfolgt durch eine Umfahrt um das Gebäude, die auch als Feuerwehrbewegungsfläche dient. Im Bereich dieser Umfahrt sind etwa 70 markierte Stellplätze realisiert worden.

Die Anlieferung des Fachmarktes erfolgt auf der Südseite des bestehenden Gebäudes über eine Laderampe.

1.2.2.2 Technische Infrastruktur

Eine leistungsfähige, öffentliche Kanalisation ist im Bereich der Einsteinstraße bereits heute gegeben.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von den Hof- und Verkehrsflächen ist nicht möglich, da das

Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIb liegt. Die entsprechenden Flächen werden in die o.g. Kanalisation entwässert.

Die Leistungsfähigkeit der übrigen Medien (Strom, Gas, Wasser, Telefon, Kabel etc.) wird im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens bei den Versorgungsträgern abgefragt.

1.2.3 Grün

Das Plangebiet ist stark anthropogen überformt und bereits heute zu einem Drittel mit dem bestehenden Gebäudekomplex sowie Stellplatzflächen überbaut. Die vorhandenen schmalen Vegetationsflächen in Gebäude- und Straßennähe stellen sich als Rasen und Zierpflanzenrabatten mit Ziersträuchern dar. Innerhalb der Zierpflanzenrabatten stehen kleinkronige Laubbäume. Im Westen befindet sich eine kleine standortgerechte Gehölzpflanzung.

Die südlich des versiegelten Bereiches angrenzenden Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt.

2. Regionales Abstimmungsverfahren

Dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren sind umfangreiche, regionale Abstimmungen vorausgegangen. Über ein mehrstufiges Mediationsverfahren wurde mit der Bezirksregierung Köln, dem Rhein- Sieg- Kreis sowie den benachbarten Städten ein Kompromiss gefunden, insbesondere welche Größe die Verkaufsfläche maximal erreichen darf und wie das Sortiment für den Fachmarkt abzugrenzen ist. Dieser Kompromiss ist in die vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplan- Vorentwurfes eingeflossen.

Bis zur öffentlichen Auslegung wird zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag entworfen, dessen für die o.g. nachbarschaftliche Abstimmung, relevanten Inhalte ebenfalls Gegenstand des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB sein werden. Nähere Angaben dazu enthält das Kapitel 5.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Planbereich ist im GEP als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt, grenzt jedoch unmittelbar an den Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) an. Der GEP enthält als Ziel der Raumordnung, dass großflächiger Einzelhandel nur im ASB ausgewiesen werden darf. Vor diesem Hintergrund wurde von der Stadt Sankt Augustin ein Zielabweichungsverfahren bei der Bezirksregierung Köln beantragt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige FNP der Stadt Sankt Augustin stellt derzeit für den Planbereich gewerbliche Bauflächen dar.

Der Planbereich wird auch von einer Trasse für eine B56n tangiert. Da diese Trasse nicht mehr im Bundesverkehrswegeplan enthalten ist, ist nicht mehr davon auszugehen, dass diese Maßnahme auch langfristig umgesetzt wird. Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sankt Augustin (STEK) ist die Trasse ebenfalls nicht mehr enthalten, was auf eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum STEK zurückgeht. Im in Aufstellung befindlichen FNP- Vorentwurf ist die gesamte Trasse nicht mehr berücksichtigt worden. In diesem Planverfahren wird daher dieses stadtentwicklungspolitische Ziel umgesetzt.

Die parallel mit dem vorliegenden Bebauungsplan durchzuführende 62. Änderung des FNP wird im Planbereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer entsprechenden Zweckbestimmung darstellen, so dass der vorliegende Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt sein wird.

3.3 Bebauungsplanung

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 406/ 3 ist seit dem 08.09.1999 rechtskräftig. Die wesentlichen Festsetzungen lassen sich wie folgt beschreiben: Für den vorliegenden Plangeltungsbereich setzt der o.g. Bebauungsplan ein Gewerbegebiet mit erweitertem Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für den Einzelhandel fest. Das Gewerbegebiet wurde so gegliedert, dass Betriebe der Abstandsklasse I bis VI nach Abstandserlaß des Landes Nordrhein- Westfalen nicht zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 10,0 und einer maximalen Traufhöhe von 13 Metern über einem Bezugspunkt von 54,97 Metern üNN vorgegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einem Parallelmaß zu den angrenzenden bzw. geplanten Verkehrsflächen über Baugrenzen festgesetzt. In einem Streifen parallel der o.g. Straßen sind Pflanzgebote im Bebauungsplan vorgesehen.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

4.1 Planungsanlass

Die Firma Zweirad Feld beabsichtigt ihren Fachmarkt in südliche und westliche Richtung zu erweitern und dabei maximal 2.500 qm an Verkaufsflächen vorzusehen. Desweiteren sollen Lagermöglichkeiten, die bisher auf andere Standorte verteilt sind, am Betriebsstandort Einsteinstraße zusammengefasst werden, um einen besseren Betriebsablauf zu gewährleisten.

Da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan diese Entwicklungsabsicht nicht mehr zulässt und um die Abstimmungen zur regionalen Verträglichkeit rechtsverbindlich zu sichern, ist die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit ergänzendem städtebaulichen Vertrag erforderlich.

4.2 Städtebauliches Konzept

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer speziell auf das Vorhaben abgestimmten Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung beinhaltet alle Nutzungen, die für eine zweckdienliche Nutzung des Fachmarktes notwendig und üblich sind.

Die BBE Unternehmensberatung GmbH aus Köln hat eine Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung des Fahrrad- Fachmarktes erstellt. Auf Grundlage dieses Gutachtens und des o.g. intensiven Mediationsverfahrens wurde zur Sicherung einer regionalplanerischen und zentrenverträglichen abgestimmten Entwicklung des Fachmarktes eine Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm im Bebauungsplan festgesetzt. Davon wird auf einer Fläche von 800 qm eine Fahrrad- Teststrecke eingerichtet, die nicht als Ausstellungs- bzw. Standfläche für Fahrräder und Einrichtungsgegenstände genutzt werden darf.

Zur eindeutigen Bestimmung der festgesetzten Größe der Verkaufsfläche wurde diese durch textliche Festsetzungen näher definiert.

Zusätzlich zur maximalen Obergrenze der Verkaufsfläche wurde sie nach der Größe der für den Fachmarkt relevanten Sortimentsgruppen gegliedert, so dass auch eine Feinsteuerung der Flächenbelegung gegeben ist.

Weitere detaillierte Regelungen werden insbesondere zur Ausgestaltung der Fahrrad- Teststrecke im Inneren des Fachmarktes durch einen noch abzuschließenden, städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Sankt Augustin und der Firma Zweirad Feld getroffen, die über die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB hinausgehen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 orientiert sich an der Obergrenze, die § 17 BauNVO für Sondergebiete vorgibt. Damit wird eine in Anlehnung an das derzeitige Planungsrecht vorgegebene Versiegelung ermöglicht, die die notwendigen Gestaltungsspielräume im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens eröffnet.

Auch die festgesetzte Baumassenzahl von 10,0 wird aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und orientiert sich bzgl. der Ausnutzbarkeit des Grundstückes ebenfalls an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

In Anlehnung an die Hochbauplanung wird als maximale Gebäudehöhe eine Höhe von 70,00 Metern üNN bzw. 68,00 Metern üNN festgesetzt. Bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 54 Metern üNN können die Hochbauten damit eine maximale Höhe von ca. 16 Metern erreichen.

4.2.3 Bauweise

Das derzeit vorhandene Gebäude hat eine Länge von ca. 65 Metern. Dieses Maß geht über eine offene Bauweise, die nach § 22 Abs. 2 BauNVO auf 50 Meter begrenzt ist, hinaus. Durch die Erweiterung des Fachmarktes werden Gebäudelängen von ca. 90 Metern entstehen, so dass sich eine entsprechende abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von mehr als 50 Metern zulässt, auch dadurch begründet. Im übrigen wird geregelt, dass die offene Bauweise gilt, so dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie sind auf die Hochbauplanung abgestimmt und lassen noch bestimmte Verschiebungen der Hochbauten innerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu.

4.3 Erschließungskonzept

4.3.1 Private Verkehrserschließung

Eine Zufahrt aus Richtung der Einsteinstraße scheidet aus, um den Verkehrsablauf auf dieser übergeordneten Verbindung nicht zu beeinträchtigen. Eine entsprechende Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Der Eingangsbereich des Fachmarktes wird auf die Südseite des Neubaus verlegt und erhält einen großzügigeren Vorplatz, der sich funktional sinnvoll zu den neu anzulegenden Stellplatzflächen anordnet. Nach dem Umbau stehen insgesamt ca. 100 Stellplätze zur Verfügung. Das Firmengrundstück wird über eine neue Lkw-taugliche Zufahrt an die Friedrich- Gauß- Straße angebunden und im Bebauungsplan mit einer Breite von 18 Metern, die noch gewisse Verschiebungen zulässt, festgesetzt. Die bestehende Einfahrt wird rückgebaut. Durch diese Maßnahmen wird der Abstand zum Knoten Einsteinstraße auf ca. 120 Meter vergrößert, so dass sich der Aufstellbereich entsprechend günstig erweitern lässt.

Die Umfahrt um den Gebäudekomplex wird auch für die Nutzung als Feuerwehrebewegungsfläche beibehalten. Die Stellplätze im Bereich der Umfahrt bleiben weitestgehend erhalten.

Die Anlieferung der Lagerräume über Laderampen wird auf die nordwestliche Seite des Gebäudekomplexes zur Einsteinstraße verlegt, so dass er den südlichen Eingangsbereich für Kunden nicht stört.

4.3.2 Technische Erschließung

Das Schmutzwasser sowie die Niederschlagsentwässerung der Hof- und Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Stellplätzen erfolgt in die öffentliche Kanalisation im Bereich der Einsteinstraße.

Die übrigen Medien der technischen Infrastruktur werden als Hausanschlussleitungen ergänzt.

4.4 Grün- und Ausgleichskonzept

Das Grün- und Ausgleichskonzept wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes über einen Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag detailliert ausgearbeitet. Die entsprechenden Festsetzungen werden dann in den Bebauungsplan übernommen.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird das vorliegende Planungsrecht (BP Nr. 406/ 3) berücksichtigt, da diese Eingriffe bereits zulässig waren. Das Grün- und Ausgleichskonzept wird bis zur öffentlichen Auslegung des

Bebauungsplanes bilanziert.

4.4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zum derzeitigen Stand der Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die bestehende Gehölzfläche an der B 56 soll erhalten werden, wodurch ihre Funktion als Rückzugsraum und Verbundelement gesichert wird. Auch die Grünstreifen entlang der Einsteinstraße und Friedrich- Gauß- Straße werden bestandsorientiert gesichert.

Die 3 Einzelbäume im heutigen Anlieferungsbereich auf der Südseite des Grundstückes werden in den Bereich des erweiterten Sondergebietes umgepflanzt.

4.4.2 Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Derzeit sind folgende Maßnahmen geplant:

Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist die Anlage eines baumheckenartigen Gehölzstreifens in Anlehnung an die bereits vorhandene Gehölzpflanzung im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Die Anpflanzung dient der Abschirmung zur freien Feldflur und erhöht zudem den Strukturreichtum im Plangebiet. Aufgrund seiner Breite von ca. 10 bis 15 Metern kann er als Rückzugsbiotop und Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten dienen.

Entlang der Friedrich- Gauß- Straße ist die Pflanzung eines Grünstreifens aus Ziersträuchern vorgesehen, der die Bestände im nördlichen Bereich des Straßenverlaufes sinnvoll ergänzt und einen aufgelockerten Übergang zum eigentlichen Firmengelände darstellt. Der rückzubauende Ein- und Ausfahrtsbereich wird ebenfalls entsprechend gestaltet.

Als Gestaltungsmaßnahme wird die Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen im Bereich des neu geplanten Parkplatzes vorgesehen. Sie sind nur zweitrangig für den Arten- und Biotopschutz von Nutzen. Die dort entstehenden Freiflächen werden als Rasenflächen und Zierpflanzenrabatten gestaltet. Neben Stauden können hier auch Sträucher gepflanzt werden. Die Baumscheiben können durch Bodendecker begrünt werden.

4.5 Nachrichtliche Übernahme

4.5.1 Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Meindorf

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb. Die o.g. Verordnung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen.

5. Städtebaulicher Vertrag

Die Ziele des Bebauungsplanes sollen über die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Planes hinaus durch einen städtebaulichen Vertrag im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sichergestellt werden.

Gegenstand der vertraglichen Regelungen, die vor Satzungsbeschluss vereinbart werden, soll insbesondere die dauerhafte Sicherung der Einhaltung der Verkaufsflächen- und Sortimentsobergrenzen sowie die Abgrenzung der Fahrrad- Teststrecke von der Verkaufsfläche sein. Darüber hinaus sollen die Ausgleichsmaßnahmen für den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft vertraglich gesichert werden.

Die wesentlichen Eckdaten des abzuschließenden Vertrages werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.

6. Umweltbericht und Monitoring

Ein detaillierter Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag und den vorgesehenen Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erstellt.

Über die bereits in der vorliegenden Begründung aufgeführten Prüfpunkte wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanes abgeschätzt, ob das Vorhaben Auswirkungen nach der TA- Lärm haben könnte.

7. Umsetzung der Planung

Ein förmliches Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB ist nicht vorgesehen. Die Bodenordnung wird auf privatrechtlichem Wege erfolgen.

Die Kosten für die Vorbereitung und Umsetzung der Planung innerhalb des Plangeltungsbereiches werden vom Vorhabenträger übernommen.

Köln, den 10.04.07
H+B Stadtplanung