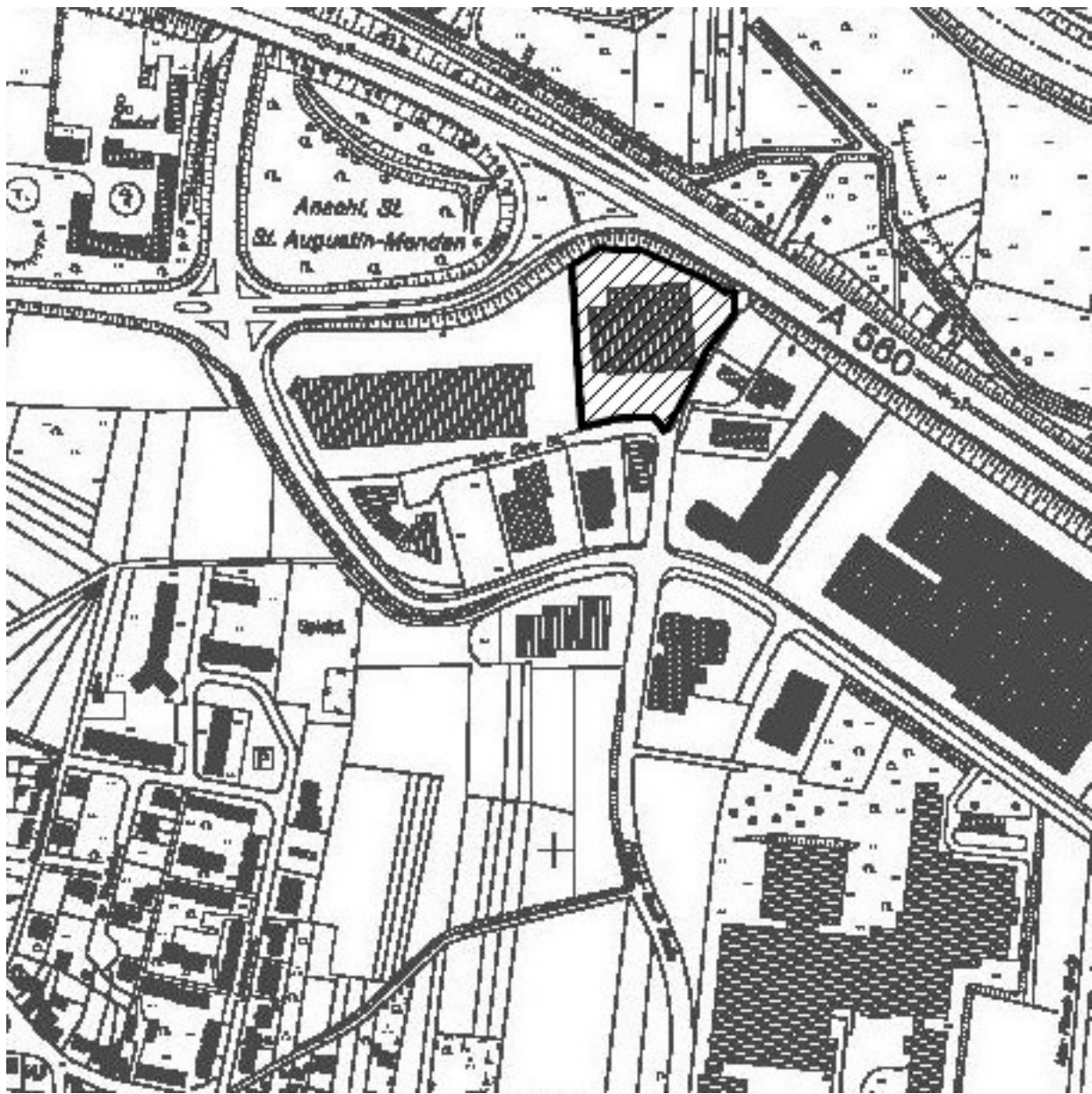


Bebauungsplan Nr.: 406/4A
„Marie-Curie-Straße“, 1. Änderung
Begründung Entwurf



Inhaltsverzeichnis:

- 1. Planungsanlass**
- 2. Abgrenzung des Plangebietes**
- 3. Bestandsituation**
 - 3.1 Gebäude
 - 3.2 Erschließung
- 4. Bestehendes Planrecht**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan
- 5. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6. Grünordnung /Umwelt**
- 7. Umsetzung der Planung**
- 8. Kosten**

1. Planungsanlass:

Der Betreiber des im Plangebiet befindlichen Gartencenters beabsichtigt die Verlagerung und Erweiterung dieses Fachmarktes innerhalb des Stadtteiles Menden. Zu diesem Zweck wurde 2007/2008 das Bebauungsplanverfahren Nr.: 413/1 „Im Werthchen“ durchgeführt.

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zur Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung in Bezug auf die städtebaulichen Auswirkungen wurde auch die Nachnutzung des bestehenden Standortes betrachtet.

In der Stellungnahme wurde festgestellt, dass negative städtebauliche Auswirkungen dann ausgeschlossen werden können, wenn die derzeitige Sondergebietsfestsetzung mit der Zweckbestimmung Gartencenter und einer maximalen Verkaufsfläche von 7.000qm (BP 406/4A) durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten ersetzt wird.

Dies erfordert eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die gemäß § 13a (1) BauGB zulässige Grundfläche wird deutlich unterschritten. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert.

2. Abgrenzung des Plangebietes:

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Marie-Curie-Straße, südlich der Autobahntrasse A 560 und östlich des Baumarktgeländes. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg, welcher in Richtung Siegaue führt, begrenzt. Die genauen Grenzen ergeben sich aus der Planzeichnung und dem Geltungsbereichsplan.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

3. Bestandssituation:

3.1 Gebäude/Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird durch den bestehenden Gartenfachmarkt mit den hierfür erforderlichen Stellplätzen geprägt. Die Stellplätze werden durch Pflanzbeete gegliedert.

3.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Marie-Curie-Straße, die an der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft.

Eine leistungsfähige, öffentliche Kanalisation ist vorhanden. Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Leitungsnetze zur Ver- und Entsorgung sind in ausreichendem Maß dimensioniert.

4. Bestehendes Planrecht:

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Planungsareal als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dar. Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung befindet sich somit im Einklang mit den regionalen Zielen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel für Bau- u. Heimwerkermarkt, sowie Gartenfachmarkt dar.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, dessen Auslegung im August 2008 durchgeführt wird, ist eine Anpassung an die mit diesem Planverfahren beabsichtigten Änderung der Nutzung vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird künftig in diesem Bereich eine gewerbliche Baufläche darstellen. Das verbleibende Sondergebiet wird auf den bestehenden Baumarkt mit einer max. zulässigen Verkaufsflächengröße von 11.500qm beschränkt.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der bislang gültige Bebauungsplan Nr.: 406/4A „Marie-Curie-Straße“ setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel Gartenfachmarkt und einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 7.000qm fest.

5. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.: 406/4A werden bis auf die Art der Nutzung weitestgehend übernommen. Mit der Änderung der Art der Nutzung entfällt auch die Festsetzung der bislang zulässigen Verkaufsfläche von 7.000qm. In Gewerbegebieten darf eine Verkaufsfläche in der Regel 800qm nicht überschreiten.

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr.: 406/3 wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die immissionsrechtliche Steuerung bzw. Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt auf Grundlage des Abstandserlasses NRW von 2007. Auf Grund der Nähe zu angrenzenden Wohngebieten und zum Schutz dieser vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umweltschutz und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Die laut Abstandserlass NRW (2007) erlaubten Ausnahmemöglichkeiten (Zulässigkeit von Betriebsarten der nächst höheren Abstandsklasse) werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Voraussetzung hierfür sind gutachterliche Nachweise über die Verträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Ausschluss von Tankstellen innerhalb des Gewerbegebietes begründet sich aus dem hierdurch zusätzlich zu erwartenden Verkehr, der die bestehende öffentliche Erschließung (Marie-Curie-Straße) erheblich belasten würde. Eine Erweiterung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zur Bewältigung der zusätzlichen Kfz-Verkehre ist auf Grund der räumlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Spielhallen sind ebenfalls ausgeschlossen, da sie das Image des Gewerbegebietes erheblich beeinträchtigen können. Im Stadtzentrum von Sankt Augustin bestehen Möglichkeiten zur Ansiedlung dieser zentrentypischen Nutzungen (siehe hierzu auch die Argumentation zu Vergnügungsstätten). Des Weiteren sollen Gewerbeflächen den Nutzungen zur Verfügung stehen, die auf Grund ihrer Auswirkungen (Emissionen) nicht in anderen Baugebietstypen unterzubringen sind.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Betriebe mit Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Begründet wird diese Festsetzung mit dem gesamtstädtischen Planungsziel der Sicherung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes in allen Stadtteilen, den Ausbau und die Stärkung des Stadtzentrums in Bezug auf die Versorgungsfunktion des Zentrums und die Sicherung bzw. Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in den einzelnen Stadtteilen wie Sankt Augustin-Ort, Menden, Hangelar und des in Aufbau befindlichen Versorgungsbereiches in Niederpleis.

Auf Grundlage dieser Ziele wurde das seit 1998 bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Sankt Augustin überarbeitet und stellt nunmehr in seiner Fassung vom Mai 2008 eine Basis für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet dar.

In dem Einzelhandelskonzept ist eine Sankt Augustiner Liste zur Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie der nicht zentrenrelevanten Sortimente erarbeitet worden.

Die Einstufung als zentrenrelevant wird nicht allein darauf bezogen, dass dieses Sortiment bereits in den Stadtteilzentren bzw. im Stadtzentrum vorhanden ist, sondern auch ob es einen wichtigen Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Innenstadt leisten kann. Wesentliche Merkmale für die Zentrenrelevanz sind folgende Punkte:

- Eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten
- Eine hohe Beratungsintensität
- Eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit

Als nicht zentrenrelevant sind die Sortimente anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Die Nahversorgungsrelevanz ergibt sich aus den in kurzen Abständen immer wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die auch für weniger mobile Verbraucher durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet sein muss.

Ausgenommen von dem Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente sind kleine Verkaufseinheiten, die nur im geringen Umfang der Versorgung während der Pausen der im Gewerbegebiet Beschäftigten dienen. Hierunter sind Einrichtungen wie Kioske und Imbissbuden zu verstehen. Die Flächenbegrenzung begründet sich aus den für die Nutzung maximal notwendigen Betriebs- und Lagerflächen.

Eine weitere Ausnahme vom Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente bilden Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe, denen Werksverkauf mit Produkten aus eigener Herstellung in unmittelbarem, räumlichem Zusammenhang zum Hauptbetrieb ermöglicht wird. Damit negative Auswirkungen auf das Stadtzentrum und die Ortsteilzentren vermieden werden, ist diese Ausnahmeregelung auf 100qm Verkaufsfläche beschränkt. Die Größenordnung der Verkaufsfläche ergibt sich aus der Auswertung von Bauakten diverser in Sankt Augustin vorhandener Betriebe. Der Verkauf muss dem eigentlichen Nutzungszweck des Betriebes deutlich untergeordnet sein. Mit der Festsetzung wird Produktionsbetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordnet Produkte am Ort der Herstellung zu veräußern.

Das Einzelhandelsstandort – und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin von 2008 legt ausführlich die Gründe für die Aufnahme der Sortimente in die Sankt Augustiner Liste dar und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen, weil diese Einrichtungen nutzernah in den Ortslagen angesiedelt werden sollen.

Des weiteren wird mit dieser Festsetzung das Ziel verfolgt, die wenigen im Stadtgebiet noch verfügbaren Gewerbeflächen für Nutzungen vorzuhalten, die auf Grund ihrer Nutzungsart (Emissionen) nicht in einem anderen Baugebiet entsprechend der Baunutzungsverordnung angesiedelt werden können.

Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet ebenfalls nicht zulässig, da sie das Image des Gewerbegebietes nachhaltig beeinträchtigen können. Das Stadtzentrum von Sankt Augustin bietet Möglichkeiten zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten, so dass dem Bedürfnis nach Einrichtungen dieser Art im Stadtgebiet Rechnung getragen wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.: 406/4A. Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO und berücksichtigt hierdurch auch den Versiegelungsgrad der umliegenden Gewerbeflächen, welcher im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 406/3 ebenfalls mit einer GRZ von 0,8 bestimmt ist.

Das gleiche gilt für die Festlegung der Baumassenzahl von 10,0.

Die bauliche Höhenentwicklung entspricht ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.: 406/4A.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich ebenfalls an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.406/4A. Entlang der Autobahn A 560 wird der erforderliche Schutzabstand von 40,00m bis zum äußeren Fahrbahnrand (§ 9 (1) FStrG) berücksichtigt. Die südliche und östliche Baugrenze halten einen Abstand von 4,20m bzw. 4,50m zur Straßenbegrenzungslinie ein und schaffen damit eine Übergangszone von einer bebauten Fläche zur Erschließungsfläche, die durch eine entsprechende grünplanerische Gestaltung die äußere Erscheinung der Gewerbefläche positiv beeinflussen kann. Die westliche Baugrenze berücksichtigt den vorhandenen Baukörper und verläuft entlang der westlichen Grenze der Parzelle 2442.

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch Gebäudeteile im Bereich der Schutzzone (gem. § 9 (1) FStrG) sind nur dann zulässig, wenn seitens des Straßenbaulastträgers hierfür eine Ausnahmegenehmigung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erteilt wird.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine abweichende Bauweise „a“ festgelegt. Diese Festsetzung ermöglicht Gebäude mit einer Länge von über 50,00m, um somit die optimale Ausnutzung von Gewerbegrundstücken zu ermöglichen und die baulichen

Einschränkungen, die sich durch die Festsetzung einer offenen Bauweise in Gewerbegebieten ergeben würde zu vermeiden.

Da die überbaubare Grundstücksfläche sehr großzügig entsprechend dem Gewerbegebietscharakter vorgegeben wurde, sind Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Das gleiche gilt für Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) außerhalb der überbaubaren Flächen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und deren Zufahrten. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche soll neben den hier zulässigen Nutzungen begrünt werden.

6. Grünordnung /Umwelt

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unterhalb der 20.000qm Begrenzung. Eingriffe waren bereits vor dieser planerischen Entscheidung auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 406/4A bzw. 406/3 zulässig. Aus vorgenannten Gründen entfällt neben der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung somit auch eine Umweltprüfung und das Monitoring hierfür.

Die Grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 406/4A, welche ursprünglich aus dem Bebauungsplan Nr. 406/3 entnommen worden sind, werden in den neuen Bebauungsplan übernommen. Im wesentlichen beinhaltet die Grünordnerische Festsetzung die Begrünung der Stellplatzfläche, welche neben dem gestalterischen Aspekt der nicht überbaubaren Fläche auch kompensatorische Gesichtspunkte berücksichtigt.

7. Umsetzung der Planung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

8. Kosten

Der Vollzug des Bebauungsplanes ist nicht mit Kosten für den Haushalt der Stadt Sankt Augustin verbunden.

Sankt Augustin, den 17.07.2008

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung