Bebauungsplan Nr.: 406/4B
„Einsteinstraße“
Begründung

Inhaltsverzeichnis:

Teil I

1. Planungsanlass
2. Abgrenzung des Plangebietes
3. Bestandssituation
3.1 Gebäude
3.2 Erschließung
4. Bestehendes Planrecht
4.1 Regionalplan
4.2 Flächennutzungsplan
4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen
5.3 Bauweise
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
6. Grünordnung / Umwelt
6.1 Grünordnung
6.2 Festsetzungen nach Wasserrecht
7. Kosten

Teil II
Umweltbericht

Teil I

1. Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 406/4B „Einsteinstraße“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.: 406/3 „Gewerbegebiet Menden-Ost“ überarbeitet werden. Dabei wird vom Grundsatz die im Plangebiet überwiegend vorhandene Gewerbegebietsfestsetzung beibehalten. Im Wesentlichen sollen die Festsetzungen zum Einzelhandel auf Grundlage des 2008 erarbeiteten und beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sankt Augustin geändert werden. Mit der Übernahme der neuen Sankt Augustiner Liste über nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente soll dem Urteil des OVG-Münster vom 22.04.2004 Rechnung getragen werden, in dem das Erfordernis einer gemeindespezifischen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsliste dargelegt wurde.
Des weitern soll im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Erschließung zwischen Einsteinstraße und Otto von Guericke Straße an die tatsächliche Situation im Plangebiet angepasst werden.
Ein weiterer Anpassungsbedarf ergibt sich auf Grund einer mittlerweile vorhandenen Nutzung im Kreuzungsbereich der Einsteinstraße und Siegburger Straße. Im Rahmen eines Rechtsstreitverfahrens wurde seitens des Verwaltungsgerichtes Köln festgestellt, dass diese Nutzung (Autohaus mit Werkstatt) nicht als mischgebietstypisch einzustufen ist. Auf Bebauungsplanebene wird dieses Grundstück dem benachbarten eingeschränkten GE 1 zugeordnet.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Menden, südlich der A 560 und der Marie-Curie-Straße, zwischen der Friedrich-Gauß-Straße im Westen, der Siegburger Straße im Süden und einem Wirtschaftsweg im Osten.
Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 38,2 ha.

3. Bestandsituation

3.1 Gebäude

Das Plangebiet ist in weiten Teilen mit Gewerbebauten bebaut. Noch unbebaute Flächen finden sich im näheren Umfeld der Firma Dolorgiet zwischen der Friedrich-Gauß-Straße und der Otto von Guericke Straße. Geprägt wird das Gewerbegebiet im Wesentlichen durch die Arzneimittelfirma Dolorgiet, der Maschinenbaufirma Kuhne, dem Großhandel Metro und diversen Verwaltungsgebäuden sowie KFZ-Handel, und KFZ - Werkstätten.

Entlang der Siegburger Straße befindet sich eine kleine Wohnsiedlung, die losgelöst vom eigentlichen Wohnort Menden als Splittersiedlung bezeichnet werden kann.

3.2 Erschließung

Das gesamte Plangebiet wird über vorhandene Straßen erschlossen. Die Haupterschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Einsteinstraße, die auch eine Hauptverbindung zwischen der Autobahn und dem Stadtzentrum von Sankt Augustin bildet. Die innere Erschließung des Plangebietes wird über die Otto von Guericke Straße, die Friedrich Gauß Straße, die Max Planck Straße und die Marie Curie Straße gesichert.

Der östlich des Gewerbegebietes in nord-südliche Richtung verlaufende Weg (öffentliche Verkehrsfläche) dient der Erschließung des östlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenüberlaufbeckens und des Hochwasserpumpwerkes südlich der A 560. In Zukunft wird über diesen Weg auch die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 524 geplanten Gartenanlage mit 32 Stellplätzen erfolgen.

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

4. Bestehendes Planrecht

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist das Planungsareal als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dargestellt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes steht damit im Einklang mit den regionalen Zielen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich im Süden des Plangebietes entlang der Siegburger Straße ist ein Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Südlich der Siegburger Straße ist entsprechende der vorhandenen Nutzung eine Wohnbaufläche dargestellt.
Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

In dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr.: 406/3 „Gewerbegebiet Menden-Ost“ ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Gewerbefläche festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist unter Berücksichtigung des Abstandserlasses von NRW gegliedert. Des Weiteren beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Entsprechend der vorhandenen Nutzung ist im Süden des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet festgelegt. Zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet ist eine kleine Mischgebietsfläche ausgewiesen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.: 406/4B

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Bereich südlich der Siegburger Straße ist durch eine Wohnbebauung geprägt, die im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert wird. Die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, weil diese nicht der tatsächlichen Prägung dieses Bereiches und der städtebaulichen vorhandenen Struktur entsprechen. Außerdem bietet das angrenzende Gewerbegebiet ausreichende Möglichkeiten zur Ansiedlung der meisten Nutzungen ohne die Siedlungsstruktur des allgemeinen Wohngebietes unnötig aufzubrechen.

Mischgebiet (MI)

Der vorhandenen Nutzungsstruktur (Wohnen / Gewerbe) entsprechend, wird ein Teilbereich nördlich der Siegburger Straße als Mischgebiet festgesetzt. Im Übergang zum GE 1 sind die Flächenpotentiale im rückwärtigen Bereich des Mischgebietes zur Ansiedlung mischgebietstypischer Gewerbenutzungen geeignet. Durch Festsetzung einer großzügigen überbaubaren Grundstücksfläche im Hinterland soll dem v. g. Aspekt Rechnung getragen werden.

Vergnügungsstätten sind grundsätzlich ausgeschlossen, da diese weder der vorhandenen Nutzungen noch den städtebaulichen Strukturen in dem Gebiet entsprechen. Des Weiteren werden Vergnügungsstätten auf Grund der Nähe zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Das Stadtzentrum von Sankt Augustin bietet Möglichkeiten zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten, so dass dem Bedürfnis nach Einrichtungen dieser Art im Stadtgebiet Rechnung getragen wird.

Der Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wurde auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sankt Augustin von 2008 festgelegt. Mit der einschränkenden Festsetzung sollen die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet geschützt und somit natürlich auch die Sicherung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auf der Ebene der Ortsteilzentren gewährleistet werden. Eine detaillierte Erläuterung zur Thematik Einzelhandel findet sich in der Begründung zu den Festsetzungen zum Gewerbegebiet.

Gewerbegebiet (GE)

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes wird das städtebauliche Entwicklungsziel verfolgt die vorhandenen Betriebe unter Berücksichtigung ihrer Bestandssituation und ihrer Erweiterungspotentiale planungsrechtlich zu sichern. Die immissionsrechtliche Gliederung bzw. Steuerung erfolgt auf Grundlage des Abstandserlasses von NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007). Das Gewerbegebiet ist aus diesem Grund in 4 Gewerbegebietsbereiche (GE 1-GE 4) gegliedert in denen je nach Abstand zu den angrenzenden Wohngebieten (auch außerhalb des Plangebietes) bestimmte Betriebsarten und Anlagen nach Abstandsklassen des Abstanderlasses differenziert zulässig bzw. nicht zulässig sind. Die laut Abstandserlass NRW 2007

erlaubten Ausnahmemöglichkeiten (Zulässigkeit von Betriebsarten der nächst höheren Abstandsklasse) werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Vorraussetzung hierfür sind gutachterliche Nachweise über die Verträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
Östlich des Plangebietes befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr.: 524 „Gärten der Nationen“ in Aufstellung. Im Rahmen der Regionale 2010 plant die Stadt gemeinsam mit Nachbarkommunen das Projekt „Grünes C“. Der Bebauungsplan Nr. 524, als ein Bestandteil dieses Projektes, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer Dauerkleingartenanlage mit den erforderlichen Stellplätzen und einigen Kleinspielfeldern. Der Bebauungsplan Nr.: 406/4B lässt auf Grundlage des Abstandserlasses in den Gewerbegebieten (GE 2* und GE3*), die unmittelbar an die geplante Gartenanlage grenzen Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen VI bzw. VII zu. Dies entspricht den alten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr.: 406/3. Der Abstand bezieht sich auf die Wohnbebauung der Ankerstraße in 200m Entfernung zum Gewerbegebiet (GE 3*) und der Wohnbebauung in der Siegburger Straße mit 100m Abstand zum GE 2*. Aufgrund der Zonierung des Gewerbegebietes lässt sich im Bereich der Gartenanlage, zwischen Gewerbegebiet und der Wohnbebauung Ankerstraße der Schutzanspruch eines Mischgebietes von 60dB(A) (TA Lärm 2.321 Immissionsrichtwerte Buchstabe c) begründen.

<u>Gewerbegebiet GE 1</u>
Das Gewerbegebiet GE 1 ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Auf Grund der Nähe zum Mischgebiet und zum allgemeinen Wohngebiet sind hier nur Betriebe zulässig, die - als das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe - auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Mit dieser Festsetzung wird dem Erfordernis der Flächenbereitstellung für Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe sowie dem Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen.
Ausnahmen können dann von dieser Festsetzung getroffen werden, wenn gutachterlich im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Baugebiete zu erwarten sind. Diese Festsetzung soll gerade auch den im Gebiet vorhandenen Betrieben die Möglichkeit zur Weiterentwicklung bieten und die Ansiedlung von Betrieben

ermöglichen, die durch entsprechende Vorkehrungen zum Immissionsschutz, die zu schützenden Belange der Wohnnutzung berücksichtigen.
Der im Gewerbegebiet GE 1 vorhandene Schreinereibetrieb und der KFZ-Betrieb werden im Rahmen des erweiterten Bestandschutzes gemäß § 1(10) BauNVO gesichert. Die Festsetzung dient der Existenzsicherung beider Betriebe und ermöglicht Erweiterungen und Erneuerungen dieser Betriebe, wenn gutachterlich hierfür die Unbedenklichkeit gegenüber dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet nachgewiesen werden kann.

Gewerbegebiet GE 2und GE 2a

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 und Ge 2a sind die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 und Anlagen mit gleichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Betriebe und Anlagen, die den Erfordernissen der Abstandsklasse VII (100m Abstand zum Wohngebiet) entsprechen sind innerhalb des GE 2 und GE2a somit zulässig.
Die Ausnahmemöglichkeiten, die im Abstandserlass NRW aufgeführt sind, werden auch in dem GE 2 und GE2a berücksichtigt. So können Betriebsarten, die eigentlich der nächsthöheren Abstandsklasse zugeordnet wären, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Gebietsverträglichkeit gutachterlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgestellt werden konnte.

Auf Grund der Bestandsituation innerhalb des GE2a sind hier ausnahmsweise Erweiterungen und Erneuerungen von Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln (Wirkstoffen für Arzneimittel) oder Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten und Anlagen zur Herstellung von Lakritz und Schokolade zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die von den allgemein zulässigen Anlagen ausgehenden Emissionen nicht überschritten werden.
Mit dieser Festsetzung sollen die vorhandenen Nutzungen auf dem Gelände des Pharmazeutischen Betriebes gesichert werden.

Gewerbegebiet GE 3

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 3 sind die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis V des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 und Anlagen mit gleichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Demzufolge sind Betriebe und Anlagen

der Abstandsklasse VI und VII und ähnliche zulässig. Entsprechend dem Abstandserlass NRW benötigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI einen Abstand von 200m zur nächsten Wohnnutzung. Dieser Abstand kann auf Grund der Lage des GE 3 im Plangebiet gewährleistet werden.
Innerhalb des GE 3 sind die im Abstandserlass aufgeführten Ausnahmemöglichkeiten zu Betrieben der nächsthöheren Abstandsklasse berücksichtigt. Auch hier ist ein gutachterlicher Nachweis über die Verträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notwendig.

Innerhalb des GE 3 wird ein bestehender Einzelhandelsbetrieb (Parzelle 945, Flur 1, Obermenden) mit nahversorgungsrelevantem Sortiment den gesetzlichen Möglichkeiten entsprechend gemäß §1(10) BauNVO über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert. Damit werden Erweiterungen und Erneuerungen des Betriebes, die die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht überschreiten dürfen, ermöglicht.

Gewerbegebiet GE 4

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 4 sind die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 und Anlagen mit gleichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Somit sind die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen V, VI und VII und ähnliche in dem Gebiet zulässig. Die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V benötigen einen Abstand von 300m zur nächsten Wohnnutzung. Auf Grund der Lage des GE 4 kann dieses Abstandserfordernis erreicht werden.
Auch innerhalb des GE 4 sind die im Abstandserlass aufgeführten Ausnahmemöglichkeiten zu Betrieben der nächsthöheren Abstandsklasse berücksichtigt. In jedem Fall ist ein gutachterlicher Nachweis über die Verträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notwendig.

Einzelhandel

Die Festsetzung zum Umgang mit Einzelhandelsnutzungen erfolgt auf Grundlage des 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sankt Augustin und der darin enthaltenen Liste für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bezogen auf das Stadtgebiet Sankt Augustin.

Ein kompletter Einzelhandelsausschluss beschränkt sich auf die Gewerbegebietsbereiche (GE1-GE3) in denen bislang keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind. Hier ist insbesondere der Bereich der Otto von Guericke Straße zu erwähnen. Mit dem Ausschluss von Einzelhandel soll für das produzierende Gewerbe, welches aufgrund seines Emissionsverhaltens nicht in anderen Baugebietstypen angesiedelt werden kann, Bauflächen freigehalten werden.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Betriebe des KFZ-Handels. Üblicherweise wird KFZ-Handel in Kombination mit einer Reparaturwerkstatt betrieben. Aufgrund des Flächenbedarfs und der möglichen Lärmbelastungen ist die Ansiedlung in Gewerbegebieten oder auch in Mischgebieten städtebaulich zu vertreten.

Eine weitere Ausnahme bilden produzierende und weiterverarbeitende Betriebe sowie Handwerksbetriebe. Diese Betriebe dürfen auf einer Verkaufsfläche von 100qm auch nahversorgungs- und zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente veräußern, wenn diese aus eigener Herstellung sind bzw. im ganz engen sachlichen Zusammenhang mit dem Gewerbe stehen. Die Verkaufsfläche muss deutlich dem eigentlichen Nutzungszweck des Betriebes untergeordnet und dem Betrieb zugeordnet sein. Die Größenordnung wurde durch Auswertung von Bauakten vergleichbarer in Sankt Augustin vorhandener Betriebe ermittelt. So wurden u. a. die Verkaufs- bzw. Ausstellungsflächen von einem Schreinereibetrieb, einem Fliesenleger sowie einem Süßwaren-/Gebäckwarenproduzent zu Grunde gelegt.

Weiterhin ist für Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ein Randsortiment zulässig, welches dem Kernsortiment zugeordnet ist und 10 % der Verkaufsfläche des Betriebes nicht überschreitet. Die Begrenzung des Randsortimentes erfolgt auf Grundlage des § 24a (3) LEPro. Die Begrenzung des Randsortimentes auf 10 % schützt die zentralen Versorgungsbereiche und erhält ihre Funktionsfähigkeit.

In den Gewerbegebietsbereichen, die mit „*“ gekennzeichnet sind (GE2*-GE4*) sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die Sortimente aus der Sankt Augustiner Liste für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente veräußern. Mit dieser

Festsetzung wird den bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet Rechnung getragen, die im Wesentlichen entlang der Haupterschließungstrasse der Einsteinstraße und der Marie-Curie-Straße angesiedelt sind. Des Weiteren soll mit dieser Einschränkung für Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich Rücksicht auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet genommen werden. Wesentliche gesamtstädtische Zielsetzung dieser Festsetzung ist die 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 von 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. Diese Liste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
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.
Die Erläuterung zur Ausnahme vom Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente bei Handwerksbetriebe oder produzierenden Gewerbebetrieben entspricht den Ausführungen zu den Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten GE 1-GE3.

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.

Schank- und Speisewirtschaften sind als Gewerbebetriebe aller Art grundsätzlich zur Versorgung der u.a. im Gewerbegebiet Beschäftigten zulässig.
Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da sie das Image des Gewerbegebietes erheblich beeinträchtigen können. Im Stadtzentrum von Sankt Augustin bestehen Möglichkeiten zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten, so dass dem Bedürfnis nach Einrichtungen dieser Art im Stadtgebiet Rechnung getragen wird. Des Weiteren sollen Gewerbeflächen für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden, die auf Grund ihrer Auswirkungen (Emissionen) nicht in anderen Baugebietstypen unterzubringen sind.
Im Plangebiet befindet sich eine Vergnügungsstätte (Spielhalle, Obermenden, Flur 1, Parzelle 1016). Erweiterungen, die über den Bestandschutz hinaus gehen, sollen planerisch vermieden werden, um den Standort für diese Nutzungen nicht zu verfestigen. Es ist nicht zu erwarten, dass von dieser einzigen Vergnügungsstätte negative Auswirkungen im Plangebiet zu erwarten sind, jedoch soll bewusst die weitere Ansiedlung dieser oder ähnlicher Einrichtungen ausgeschlossen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht auch unter Berücksichtigung des Aspektes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Geschossflächenzahl ist auf 0,8 festgelegt. Mit der Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise kann sich das Wohngebiet entsprechend der vorhandenen Gegebenheiten in begrenztem Maße weiterentwickeln.

Mischgebiet

Den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (§17 BauNVO) entsprechend ist in diesem Baugebiet eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 bei zweigeschossiger Bauweise festgelegt. Diese Maße bieten ausreichende Möglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen mischgebietstypische gewerbliche Nutzungen unterzubringen.

Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet ist die Grundflächenzahl auf 0,8 und die Baumassenzahl auf 10,0 festgelegt. Damit sind die für Gewerbegebiete möglichen Obergrenzen (§ 17 BauNVO) berücksichtigt, um so die optimalen Ausnutzungsmöglichkeiten für Gewerbetreibenden zu schaffen.

Die Höhenfestsetzungen im GE orientieren sich an den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr.: 406/3 und der Bestandssituation. So wird durch die differenzierte Festsetzung ein harmonischer Übergang von dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet zum Gewerbegebiet hin geschaffen und gleichzeitig ein Ausnutzungsrahmen vorgegeben, der den Gewerbetreibenden größtmögliche Spielräume ermöglicht ohne schädliche Spannungen im Stadtbild auszulösen. Entlang der Einsteinstraße wird die Traufhöhe der Gebäude auf 18,00m festgelegt, welche eine einheitliche Bauhöhenentwicklung und eine repräsentative Gebäudegestaltung auch im Eingangsbereich zum Gewerbegebiet ermöglicht.

Eine Ausnahme von der allgemeinen Höhenentwicklung bildet das Hochregallager des pharmazeutischen Betriebes südlich der Einsteinstraße. Auf Grund der betrieblichen Erfordernisse wurde die max. Höhe des Gebäudes bestandsgemäß auf 29,00m festgesetzt. Ebenfalls aus betrieblichen Gründen wird in einem Teilbereich nördlich der Einsteinstraße (GE 4*) die max. zulässige Höhe auf 29,00m erhöht. Beide Bereiche sind durch eine Baugrenze klar definiert.

5.3 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb des Mischgebietes ist entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur eine offene Bauweise festgelegt.
Im gesamten Gewerbegebiet ist die abweichende Bauweise „a“ festgelegt. Diese Festsetzung ermöglicht Gebäudelängen über 50,00m, um somit die optimale Ausnutzung der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen und die baulichen Einschränkungen, die sich durch die Festsetzung einer offenen Bauweise ergeben würden zu vermeiden. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

5.4 überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich Größtenteils an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.: 406/3 und berücksichtigen die Bestandsituation. Entlang der A 560 entspricht die Baugrenze dem erforderlichen Schutzabstand von 40,00m gemäß § 9 (1) Fernstraßengesetz (FStrG). Nördlich und südlich der Einsteinstraße liegt die Baugrenze in der Regel 11,50m von der Verkehrsfläche entfernt, um somit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gestaltungsspielräume zu gewinnen. Gerade entlang der Haupterschließungsstraße ins Gewerbegebiet aber auch ins Stadtzentrum soll die Bebauung nicht zu dicht an den Straßenraum erfolgen sondern durch großzügig wirkende Vorflächen, die dort wo der bauliche Bestand dies ermöglicht durch 5,00m breite Pflanzstreifen ergänzt werden, die den repräsentativen Charakter als Verbindung ins Stadtzentrum unterstreichen.
Um dem Gewerbegebietscharakter Rechnung zu tragen, wurden die überbaubaren Flächen sehr großzügig mit Hilfe der Baugrenzen vorgegeben. Aus diesem Grund sind Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Das gleiche gilt für Nebenanlagen gemäß §14 (1) BauNVO) außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahme von Werbeanlagen und Stellplätzen und deren Zufahrten. Ebenfalls ausgenommen von dieser Regelung sind Einfriedungen, die aus Sicherheitsgründen als sogenannte Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein sollen. Im Bereich der Schutzzonen nach § 9 FStrG sind Einfriedungen und auch Werbeanlagen nur mit Ausnahmegenehmigung des Straßenbaulastträgers möglich. Aus gestalterischen Gründen (optische Wirkung im Bereich des Übergangs vom öffentlichen Raum zum Gewerbegrundstück) wird die Höhe der Einfriedungen auf max. 2,00m begrenzt. Des Weiteren sind aus den gleichen gestalterischen

Gründen lediglich Metallzäune und Hecken bzw. eine Kombination aus beiden zulässig.

6. Grünordnung / Umwelt

6.1 Grünordnung

Auf Grund der alten Bebauungspläne Nr.: 406/1 und 406/2A aus den 70er Jahren, die durch den Bebauungsplan Nr.: 406/3 1999 ersetzt wurden, ist die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung gemäß § 1a BauGB hier nicht anzuwenden, da eine Bebauung der noch unbebauten Grundstücke bereits vor Aufstellung dieses neuen Bebauungsplanes zulässig war (§ 1a (3) Satz 5 BauGB).
Unabhängig von der Eingriffsregelung sind im Bebauungsplan Pflanzmaßnahmen nach § 9(1) Nr. 25a BauGB festgelegt, um die nicht überbaubaren Flächen im Bereich des Gewerbegebietes attraktiver zu gestalten. Ebenfalls aus stadtgestalterischen Gründen wurden auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Haupterschließungsstraßen ein bis zu 5,00m breiter Pflanzstreifen festgelegt. Hierdurch soll das Gewerbegebiet an Attraktivität gewinnen und der Stadteingang aufwertet werden.
Der Ersatz für die auf Grund einer mittlerweile vorhandenen baulichen Nutzung wegfallende Ausgleichsfläche auf der Parzelle 1016 wurde im Rahmen des Ökokontos der Stadt sichergestellt. Der Ausgleich der im Bebauungsplan Nr.: 406/4B beanspruchten Fläche erfolgt auf 900qm der bereits zur Einbuchung in das Ökokonto auf 2.400qm hergestellten Biotopfläche, Gemarkung Hangelar, Flur 16, Parzelle 19 (Grube DEUTAG). Der erforderliche Ausgleichswert von 54.000 Ökopunkten wird somit erreicht. Folgende Maßnahmen sind umgesetzt: Entfernen und partielles Auslichten von Gehölzaufwuchs im Bereich der Böschungen, Wiederherstellen offenliegender Sandflächen und Rohböden, Anlage von Kleingewässern und Anlage von Lesesteinhaufen.

6.2 Festsetzungen nach Wasserrecht

Im hydrologischen Gutachten von 1997 wurde die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung auf den bis dahin noch nicht bebauten Flächen untersucht. Das hydrologische Gutachten, welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr.: 406/3 erstellt wurde, kann nach wie vor für die

Festsetzungen im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser angewendet werden.
Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B. Im Bereich der Schutzzone III B sollte das Straßenablaufwasser aus Gewerbegebieten in die Kanalisation geleitet werden. Daher bleibt hier nur die Niederschlagsversickerung der Dach- und Zufahrtsflächen übrig. Aus der Plandarstellung geht hervor in welchen Bereichen eine Niederschlagsversickerung möglich ist. Dabei wird auch dargestellt, welche Versickerungsart (Mulde, Rigole) auf den Flächen geeignet ist. Das hydrologische Gutachten von 1997 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Kosten

Da es sich bei diesem Planverfahren um die Überarbeitung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und die Erschließungsanlagen sowie die Kanalisation vorhanden sind, ist der Vollzug des neuen Bebauungsplanes Nr.: 406/4B nicht mit Kosten für den Haushalt der Stadt Sankt Augustin verbunden.

Teil II
Umweltbericht