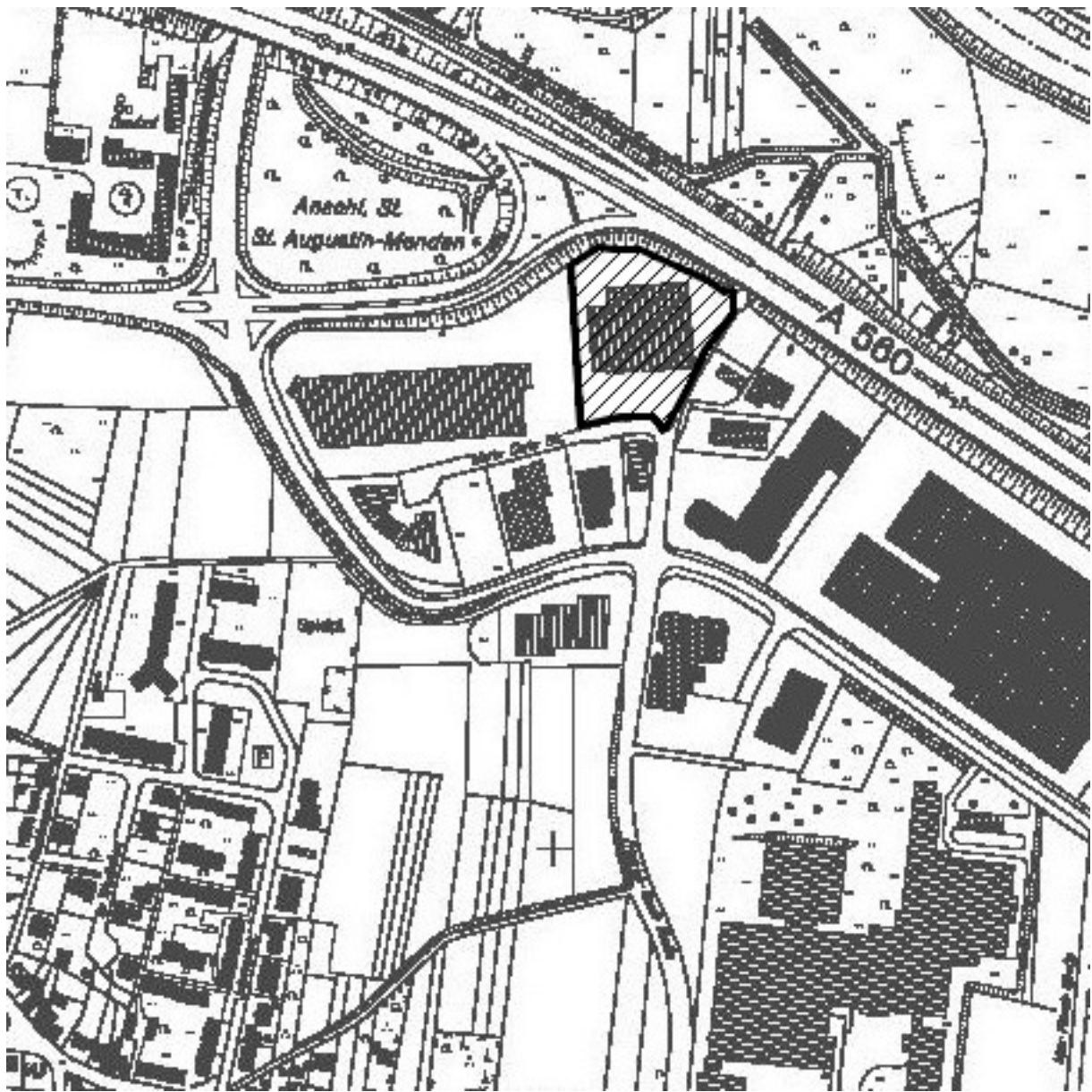


Bebauungsplan Nr.: 406/4A
„Marie-Curie-Straße“, 1. Änderung
Begründung



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:

Das ehemals im Plangebiet befindliche Gartencenter wurde auf betreiben des Eigentümers u. a. zwecks Erweiterung der Verkaufsflächen innerhalb des Stadtteiles Menden verlagert.

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 dieser gutachterlichen Stellungnahme wurde festgestellt, dass negative städtebauliche Auswirkungen dann ausgeschlossen werden können, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes 406/4A für den Bereich des Altstandortes geändert werden und die derzeitige Sondergebietsfestsetzung mit der Zweckbestimmung Gartencenter und einer maximalen Verkaufsfläche von 7.000qm im Bereich des Altstandortes (BP 406/4A) aufgehoben wird. Um diese Vorgaben nunmehr zu erfüllen, wird die Sondergebietsfestsetzung durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten ersetzt.

Dies erfolgt durch 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

Nach Verlagerung des Gartenfachmarktes wurde die alte Bausubstanz teilweise entfernt. Als Sicherungsmaßnahme wurde das Betriebsgelände mit Ausnahme des Parkplatzes umzäunt. Der Parkplatz wird nach wie vor genutzt.

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 alte Flächennutzungsplan stellte den Planbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel für Bau- u. Heimwerkermarkt, sowie Gartenfachmarkt dar.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, welcher vom Rat der Stadt Sankt Augustin am 17.12.2008 beschlossen worden ist und nunmehr seit dem 20.05.2009 rechtskräftig ist, ist eine Anpassung an die mit diesem Bebauungsplanverfahren beabsichtigte Gewerbegebietsnutzung erfolgt. 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. Es wird ein Gewerbegebiet mit dem Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten entsprechend der Sankt Augustiner Liste festgesetzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr.: 406/4B „Einsteinstraße“ 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.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelssortimente ausgeschlossen. Eine weitere Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ergibt sich aus dem § 11 (3) BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe, die den im § 11 (3) aufgeführten Merkmalen - wie z.B. die Größenordnung eines Einzelhandelsbetriebes (Regelvermutungsgrenze 1200qm Geschossfläche), die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, die Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, Verkehr etc. - entsprechen, sind nur in Kerngebieten bzw. in hierfür speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig.

Ausgenommen hiervon ist eine sogenannte atypische Fallgestaltung (wie z. B. KFZ-Handel), die vom Antragsteller nachgewiesen werden muss. Eine atypische Fallgestaltung liegt vor, wenn auf Grund betrieblicher Besonderheiten oder auf Grund der konkreten städtebaulichen Situation der anzusiedelnde Betrieb nicht zu den Betrieben gehört, die von der Vermutungsregel des § 11(3) BauNVO erfasst werden sollen. Betriebliche Besonderheiten sind gegeben bei Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. KFZ-Werkstatt) oder bei Artikeln, die in Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (z.B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel) (siehe hierzu den Einzelhandelserlass vom 22.09.2008).

Großflächig und damit unzulässig können auch mehrere Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines Gebäudes sein, die zwar unabhängig voneinander nicht großflächig sind, aber auf Grund ihres zusammenhängenden Warenangebotes eine Funktionseinheit bilden (siehe hierzu Einzelhandelserlass vom 22.09.2008, Kapitel 2.7.3 Sonderfall: Funktionseinheit).

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Betriebe mit Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (Sankt Augustiner Liste) 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 von 2008 eine Basis für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet dar. Die

Festsetzungen des Bebauungsplanes fußen auf den Aussagen des Einzelhandelsstandort – und Zentrenkonzeptes der Stadt Sankt Augustin von 2008.

In dem Einzelhandelskonzept ist die 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.

Eine Ausnahme vom Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente bilden Handwerksbetriebe oder produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe. Diese Betriebe dürfen auf einer Verkaufsfläche von 100qm auch nahversorgungs- und 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 der Verkaufsfläche wurde durch Auswertung von Bauakten vergleichbarer in Sankt Augustin vorhandener Betriebe ermittelt. So wurden u. a. die Verkaufs- bzw.

Ausstellungsflächen eines Schreinereibetriebes, eines Fliesenlegers sowie eines Süßwaren-/Gebäckwarenproduzenten 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 Landesentwicklungsprogrammes. Die Begrenzung des Randsortimentes auf 10 % schützt die zentralen Versorgungsbereiche und erhält ihre Funktionsfähigkeit.

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.

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 hierzu gehören auch Spielhallen sind im Gewerbegebiet ebenfalls nicht zulässig, da sie das Image des Gewerbegebietes nachhaltig beeinträchtigen und zu einem „Trading-Down-Effekt“ führen können. Da sich in der näheren Umgebung dieses Bebauungsplanes die Filiale einer Schnellimbisskette mit weitgehenden Öffnungszeiten befindet, kann dieser mögliche negative Effekt und die damit verbundene Niveauabsenkung des Gebietes nicht ausgeschlossen werden. Gewerbeflächen sollen den Nutzungen zur Verfügung stehen, die auf Grund ihrer Auswirkungen (Emissionen) nicht in anderen Baugebietstypen unterzubringen sind. Da durch Vergnügungsstätten das Boden- und Mietpreisgefüge verzerrt werden kann (höhere Flächenproduktivität) und damit die Gefahr besteht das eigentlich gewünschte produzierende Gewerbe zu verdrängen, soll mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten die Zweckentfremdung von Gewerbeflächen vermieden werden.

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. 406/4B ebenfalls mit einer GRZ von 0,8 bestimmt ist.

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

Die bauliche Höhenentwicklung (TH max. 68,00m ü. NHN) entspricht im Wesentlichen 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 mit Ausnahme von Werbeanlagen, 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. Aus gestalterischen Gründen (optische Wirkung des Übergangs vom öffentlichen Straßenraum zum Baugrundstück) 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.

Im Bereich der Schutzzonen gem. § 9 FStrG sind Einfriedungen nur mit Ausnahmegenehmigung des Straßenbaulastträgers möglich.

Innerhalb der Anbauverbotszone (§ 9 (1) FStrG sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä.) nicht zulässig. Unter Pflichtstellplätze sind Stellplätze zu verstehen, die nach BauONRW für eine Nutzung erforderlich sind.

Nicht zwingend notwendige Stellplätze sind dann innerhalb der Anbauverbotszone zulässig, wenn eine Ausnahmegenehmigung des Straßenbaulastträgers vorliegt. Mit dieser Regelung ist beabsichtigt, Nutzungen außerhalb der überbaubaren Flächen, die mit den Anforderungen des FStrG übereinstimmen, zu ermöglichen, um somit sowohl den Belangen des Straßenbaulastträgers als auch den Belangen des Gewerbetreibenden im möglichen Rahmen Rechnung zu tragen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche soll neben den hier zulässigen Nutzungen begründet 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 entfallen neben der Eingriffs- 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 bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. Kosten

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

Sankt Augustin, den 09.05.2011

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung