STADT SANKT AUGUSTIN
Ortsteil Menden

Bebauungsplan Nr. 426
„Siegstraße/Fritz- Schröder- Straße“

Begründung zum Vorentwurf

Stand: 08. Januar 2021

Vorhabenträger:

B+P Holding GmbH
Industriestraße 27
53909 Zülpich

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

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 und Planungsziele....2
3. Bebauungsplanverfahren....2
4. Planungsrechtliche Situation....3
5. Bestandssituation....3
6. Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung....4
7. Städtebauliches Konzept....4
8. Beabsichtigte Festsetzungen....5
9. Wesentliche Auswirkungen der Planung....5

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Sankt Augustiner Ortsteils Menden. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die Fritz- Schröder- Straße,
- im Osten durch die Siegstraße,
- im Süden durch die Bebauung Siegstraße 29/29a und
- im Westen durch die Grünverbindung zwischen der Fritz- Schröder- Straße und der Straße „An der alten Kirche“.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann den Planunterlagen entnommen werden.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Im Bereich des nördlichen Teiles der Siegstraße hat sich dort nach dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin ein Nahversorgungsbereich bestehend aus einem Discounter, einem Getränkemarkt, einem Fachmarkt für Tiernahrung und einer Bäckerei entwickelt. Außerdem bestand bis vor wenigen Jahren im Plangebiet ein Lebensmittelmarkt, der insb. osteuropäische Artikel führte. Dieser Markt ist jedoch einem Brand zum Opfer gefallen und daher abgebrochen worden.

Damit ergibt sich für den Ortsteil Menden mit seinen ca. 11.000 Einwohnern die Chance, im Plangebiet einen kleinflächigen (unter 800 qm Verkaufsfläche) aufweisenden Drogeriemarkt anzusiedeln, um die Versorgung des Ortsteils Menden mit diesen Sortimenten zu verbessern.

In der Stadt Sankt Augustin ist desweiteren ein hoher Bedarf an Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. Die besondere Lagegunst der Stadt Sankt Augustin resultiert aus ihrer guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren Köln und Bonn als Arbeitsplatzschwerpunkte und den landschaftsorientierten Wohnlagen zwischen der Siegaue und den Ausläufern des Siebengebirges („Pleiser Ländchen“). Außerdem sind die gute Versorgungslage sowie die infrastrukturelle Ausstattung mit allen sozialen Einrichtungen hervorzuheben.

Daraus leitet sich zusammenfassend das öffentliche Interesse an der Realisierung eines Gebäudes ab, dass im Erdgeschoss mit einem Drogeriemarkt und in den Obergeschossen durch Mietwohnungen bestimmt ist.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsicht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

3. Bebauungsplanverfahren

Mit den vorliegenden Unterlagen soll ein Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Sankt Augustin erwirkt werden. Die Verwaltung wird damit ermächtigt, dass Bebauungsplanverfahren zu beginnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorgaben des § 13a BauGB, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung unter Schonung der Freiräume am Siedlungsrand handelt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben, da weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert wird, aufgrund der Kleinflächigkeit des Einzelhandels keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht,

keine Natura 2000- Gebiete beeinträchtigt werden und das Plangebiet nicht von einem Störfallbetrieb tangiert wird.

4. Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Ziele der Raumordnung werden daher berücksichtigt.

Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 7 des Rhein-Sieg-Kreises sieht für das Plangebiet keine Festsetzungen vor, da das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet ist.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sankt Augustin trifft zu dem Plangebiet keine speziellen Aussagen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sankt Augustin stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums von Menden ist aus dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept nachrichtlich übernommen worden. Das Vorhaben ist derzeit nicht aus dem FNP entwickelt, da der vorgesehene Drogeriemarkt nicht nur der Versorgung des an ihn angrenzenden Gebietes dient. Daher soll der FNP im Wege der Berichtigung als gemischte Baufläche angepasst werden. Dazu wird im Vorfeld der Berichtigung eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Köln gerichtet.

Für das Plangebiet liegt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 vor, die am 04.09.2002 in Kraft getreten ist. Dort wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeiten sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bestimmt. Die Bauweise wird als offen vorgegeben. Außerdem wurden die überbarbaren Grundstücksflächen über Baugrenzen bestimmt, die einen winkelförmigen Baukörper ermöglicht hätten. Großflächige Stellplatzanlagen rahmen die Baufelder ein. Außerdem setzt der Bebauungsplan eine Fläche fest, die mit einer Grunddienstbarkeit bzgl. eines Mischwasserkanals der Stadt Sankt Augustin zu belasten ist.

Der neue Bebauungsplan Nr. 426 überlagert diese 2. Änderung, so dass eine eindeutige planungsrechtliche Situation entsteht.

5. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt bis auf die Bebauung Siegstraße 29/29a derzeit weitestgehend brach bzw. wird als Parkplatz genutzt. In der Bestandsbebauung ist eine Bäckerei untergebracht. Der mittlere Teil des Plangebietes wird noch durch die Bodenplatte des abgebrannten Marktes eingenommen. Im Süden des Plangebietes liegen teilweise Frei- und Gartenflächen, die den benachbarten Gebäude zugeordnet sind, jedoch zum Zwecke der Umsetzung des Vorhabens erworben werden.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Hinblick auf den Einzelhandelsbesatz durch einen Discounter, einen Getränkemarkt und einen Fachmarkt für Tiernahrung geprägt. Außerdem liegen an der Siegstraße und der Fritz- Schröder- Straße Wohngebäude unterschiedlicher Maßstäblichkeit.

Die übergeordnete, verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Siegstraße, die als L143 klassifiziert ist.

Die Bushaltestelle „Sankt Augustin Menden Brücke“ des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt unmittelbar auf Höhe des Plangebietes. Dort verkehrt die Buslinie 508 zwischen Sankt Augustin Zentrum und Troisdorf- Spich im 30 min- Regeltakt.

Die Erschießung des Plangebietes mit den Medien der technischen Infrastruktur wird bei den Versorgungsträgern abgefragt.

6. Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung

Das Plangebiet liegt laut dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin aus dem Jahre 2008 innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches für den Stadtteil Menden.

Daher deckt sich die städtebauliche Entwicklung mit den Zielvorstellung der Stadt Sankt Augustin, da ein kleinflächiger Markt unterhalb der Schwelle von 800 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden soll.

7. Städtebauliches Konzept

Im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 qm geplant. Der Eingangsbereich liegt an der Fritz- Schröder- Straße. Die Anlieferung erfolgt auf der westlichen Rückseite des Marktes.

Über dem Markt werden ca. 26 Mietwohnungen errichtet. Diese werden zentral über einen Laubengang auf der Nordseite erschlossen.

Der eingeschossige Markt, der zum Bestandsgrundstück an der Siegstraße 29/29a nach Osten eine Grenzbebauung bildet, befindet sich im Erdgeschoss. Über dieser Marktebene erheben sich zwei weitere Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss, dass jedoch von der Siegstraße aus betrachtet, deutlich zurückspringt.

Alle Gebäudeteile erhalten ein Flachdach. Der eingeschossige Gebäudeteil des Marktes, die Überdachung der Tiefgaragenrampe sowie der o.g. Rücksprung im Dachgeschoss werden extensiv begrünt.

Für den Drogeriemarkt werden insgesamt ca. 22 Stellplätze nachgewiesen. Die Stellplatzanlagen im Eingangsbereich des Marktes werden durch das übrige Gebäude überbaut, so dass die Stellplätze optisch kaum in Erscheinung treten.

Für jede Wohnung wird ein eigener Stellplatz eingeplant. Diese Stellplätze werden in der Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex vorgesehen. Die Tiefgarage wird über eine Rampe auf der Südseite des Grundstückes erschlossen.

Für das Gebäude Siegstraße 29/29a werden 10 Stellplätze geschaffen.

Die Fahrradstellplätze für den Markt sowie der unterirdische Müllstandort für die Wohnungen werden im Eingangsbereich des Marktes an der Fritz- Schröder Straße vorgesehen. Die Fahrräder für die Bewohner der Wohnungen werden in einem Fahrradkeller angeordnet.

Um die Planung realisieren zu können, muss der bestehende Mischwasserkanal in der Dimension 1200/800 verlegt werden. Die Lage des neuen Kanals wird mit der Tiefbauabteilung der Stadt Sankt Augustin abgestimmt. Die Kanaltrasse wird im späteren Bebauungsplan per Grunddienstbarkeit gesichert.

8. Beabsichtigte Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen werden bis zur Offenlage des Bebauungsplanes weiter ausdifferenziert.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet zur Verwirklichung der o.g. Nutzungen Einzelhandel, Wohnungen und den erforderlichen Stellplätzen vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und maximale Gebäudehöhen für die einzelnen Bauteile fixiert.

Die geplanten Gebäude werden mittels Baugrenzen umfahren, die sich am städtebaulichen Entwurf orientieren und noch gewisse Anpassungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens (insb. Statik, Brand- und Wärmeschutz- Nachweis) ermöglichen. Die beschriebene Grenzbebauung wird durch eine Baulinie und eine zwingende Gebäudehöhe gesichert.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Eine erste Einschätzung der Umweltauswirkungen enthält das nachfolgende Kapitel. Diese Aussagen werden bis zur Offenlage des Bebauungsplanes fortgeführt.

Zu bestimmten Aspekten werden entsprechende Gutachten bis zur Offenlage des Bebauungsplanes erarbeitet.

Schutzgut Mensch

Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der L143 bleibt bestehen. Die Stellplätze in der Tiefgarage für die Wohnungen sind von der Fritz- Schröder- Straße aus erreichbar. Die Stellplätze für den Markt werden ebenfalls von der Fritz- Schröder- Straße aus angefahren. Die Ausfahrt für diese Stellplätze erfolgt im Bereich des Grundstückes Siegstraße 29/29a; ggfs. kann die Fahrtrichtung auch umgekehrt erfolgen. Zu diesem Themenkomplex wird bis zur Offenlage eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, die nachweist, dass die Erschließung gesichert ist.

Das Plangebiet ist aus Richtung der Autobahn A555 sowie der Siegstraße lärmseitig vorbelastet. Außerdem ist für die Verkehrslärmsituation die Gleistrasse der DBAG westlich der Ortslage von Menden relevant.

Der Gewerbelärm nach TA Lärm spielt für das Plangebiet dahingehend eine Rolle, dass insb. die Anlieferung des Marktes sowie der Verkehr auf den Stellplatzflächen im Einwirkungsbereich von bestehender und geplanter Wohnbebauung liegt.

Beide Lärmaspekte werden in einem entsprechenden Gutachten beleuchtet, inwiefern aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) im Bereich der Wohnungen festgesetzt werden müssen.

Schutzgut Klima/ Energieeffizienz

Die energetische Versorgung des Plangebietes wird im weiteren Planverfahren konzipiert.

Schutzgut Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten (Natura 2000- Gebiet, FFH- Gebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet).

Eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 wird klären, inwiefern im Plangebiet Verbotstatbestände für planungsrelevante Tierarten nach § 44 Abs. 1 Nr 1-3 BNatSchG auftreten können.

Die Eingriffsregelung findet im Rahmen der Verfahrensgestaltung nach § 13a BauGB keine Anwendung.

Schutzgut Boden

Es liegen derzeit keine Informationen über Altlasten oder Altstandorte vor. Im weiteren Planverfahren wird die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein- Sieg- Kreis beteiligt.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Sieg.

Es liegt jedoch in der Wasserschutzzone IIIb des Wasserwerkes in Meindorf. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und ist im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Das Schmutzwasser sowie das Wasser, welches mit Kfz in Berührung kommt, wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen soll gedrosselt abgeleitet werden.

Sonstige Schutzgüter

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen oder Kampfmitteln liegen derzeit nicht vor.

Der LVR- Bodendenkmalpflege im Rheinland sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens beteiligt.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 08.01.2021
Gez. Stefan Haase