

STADT SANKT AUGUSTIN

Stadtteil Menden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 406/6, „Friedrich- Gauß- Straße“

Begründung

Stand: 11. August 2023

Vorhabenträger:



Feld Verwaltungs GmbH & Co. KG
Einsteinstrasse 35
53757 Sankt Augustin

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kuniberts Kloster 7-9
50668 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes.....2

2. Planungsanlass.....2

3. Planungsrechtliche Situation4

4. Bestandssituation.....5

5. Städtebauliches Konzept6

6. Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung.....8

7. Begründung der Festsetzungen9

8. Kennzeichnung 15

9. Nachrichtliche Übernahme 15

10. Hinweise 16

11. Umsetzung..... 16

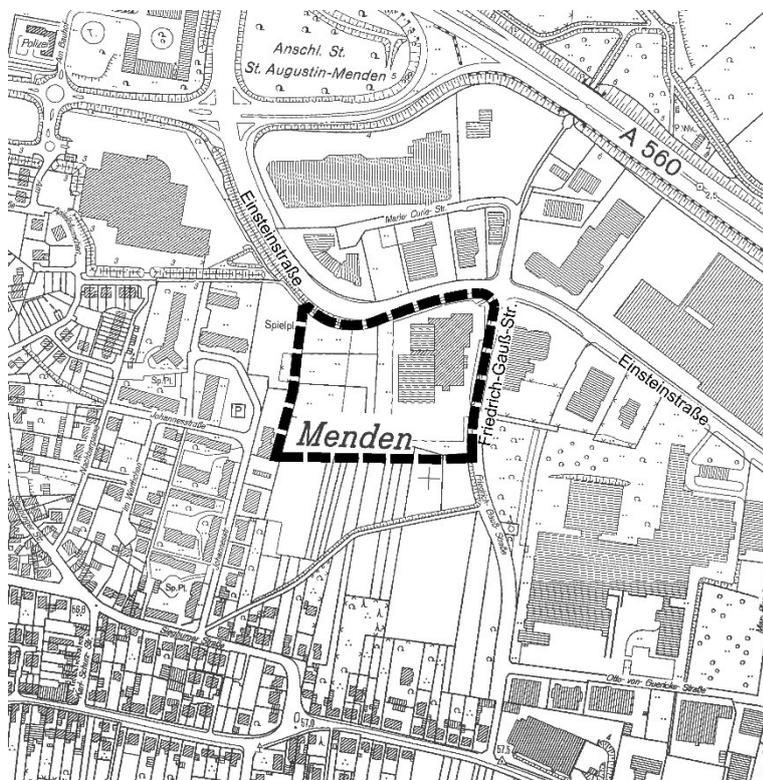
Zu dieser Begründung gehört ein Umweltbericht.

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Gewerbegebietes Einsteinstraße im Sankt Augustin Stadtteil Menden. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die Einsteinstraße,
- im Osten durch die Friedrich- Gauß- Straße,
- im Süden durch die freie Feldflur und
- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung sowie den Kinderspielplatz an der Johannesstraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes kann dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden:



Übersichtsplan

2. Planungsanlass

Die seit dem Jahr 1954 in Sankt Augustin ansässige, inhabergeführte Firma Fahrrad XXL Feld GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Peter Feld, ist mit dem Wunsch an die Stadt Sankt Augustin herangetreten, ihren Fahrradfachmarkt zu erweitern. Mit Blick auf die Verträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich der handelswirtschaftlichen Auswirkungen ist eine Erweiterung von derzeit ca. 2.500 m² Verkaufsfläche (VKF) um ca. 3.800 m² VKF auf dann insgesamt ca. 6.300 m² VKF geplant.

Die letzte Erweiterung des Fachmarktes liegt ca. 10 Jahre zurück. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahre 2008 der Bebauungsplan Nr. 406/5 aufgestellt, der die o.g., derzeit gültige VKF von ca. 2.500 m² vorsieht.

In der Zwischenzeit hat sich das Segment des Fahrradfachhandels deutlich weiterentwickelt:

- Als Baustein einer zukünftigen Verkehrswende spielt das Fahrrad als Verkehrsmittel nicht nur im Freizeitverkehr, sondern auch im Alltags- und Berufsverkehr eine immer stärkere Rolle.
- In den letzten 10 Jahren hat die Sortimentsentwicklung stark zugenommen. Die Anzahl der verschiedenen Fahrrad- und E- Bike- Warengruppen hat sich in dieser Zeit in etwa vervierfacht. Fahrrad XXL Feld als Vollsortimenter muss dieser Marktentwicklung gerecht werden. Dies setzt eine deutlich größere Verkaufsfläche zur Präsentation und eine deutlich größere Lagerfläche voraus.
- Durch die Markteinführung der E- Bikes bzw. Pedelecs wurden sowohl neue Käuferschichten erschlossen als auch bestehenden Fahrradnutzern neue Möglichkeiten der Fortbewegung offeriert. Durch die Wertigkeit der Räder in durchweg höheren Preissegmenten kam es zu einer deutlichen Umsatzsteigerung in der gesamten Fahrradbranche.
- Die Fahrrad- und E- Bike- Hersteller haben immer neue Modelle entwickelt, um jeden Kundenwunsch mit einem Serienmodell zu befriedigen.
- Es haben sich neue Anforderungen sowohl der Hersteller beim sog. Listing ihrer Produkte als auch der Kunden in Bezug auf die Sortimentspräsentation und die Dienstleistungs- und Serviceangebote ergeben.
- Jedoch wird der stationäre Einzelhandel in zunehmendem Maße durch den Internethandel mit seiner großen Sortimentsauswahl bedroht. Dieser spielt seine günstige, online- basierte Vertriebsstruktur über vergleichsweise günstige Preise für den Endkunden aus. Desweiteren erwartet der Endkunde vom stationären Handel die gleiche Sortimentsauswahl, was eine entsprechend große Verkaufsfläche erfordert.

Die öffentlichen Belange für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes finden sich insbesondere vor dem Hintergrund der oben beschriebenen gestiegenen Anforderungen im Segment Fahrräder, E- Bikes und Zubehör. Die Planung dient der Standortsicherung und nachhaltigen Entwicklung des Betriebs am Markt, verbunden mit einer Sicherung des Standorts im Allgemeinen, welcher durch das städtische Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen wurde.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, sind die Aufstellung eines neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Vollverfahren mit Umweltprüfung sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) umgestellt. Mit der Umstellung der Verfahrensart wird erreicht, dass die Stadt nach § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Inhalte der Baunutzungsverordnung gebunden ist. Dies ermöglicht für das Vorhaben ein höheres Maß an Flexibilität bzgl. des Detaillierungsgrades der zu treffenden Regelungen.

Die Verfahrensumstellung bietet zudem zeitliche Vorteile für den Bauherrn, da aufgrund der maßgeschneiderten städtebaulichen Planung bereits im Bebauungsplanverfahren konkrete Aussagen getroffen werden können und müssen, die sonst erst im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geklärt werden müssten.

3. Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg stellte das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Gemäß Ziel 1 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel dürfen Planvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) festgesetzt werden.

Im Wege einer 7. Änderung des Regionalplanes wurde daher als landesplanerische Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ein ASB für das Plangebiet dargestellt. Der Regionalrat hat in seiner Sitzung am 24.09.21 den Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Regionalplan gefasst. Die 7. Änderung ist durch ihre Bekanntmachung am 24.11.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW rechtskräftig geworden. Die 7. Änderung des Regionalplanes war die Voraussetzung, um die Bauleitplanung rechtswirksam vollziehen zu können.

Unabhängig davon befindet sich der Regionalplan derzeit in der Neuaufstellung. Der Erarbeitungsbeschluss wurde gefasst. Ein erster Entwurfsstand sieht für den Planstandort ebenfalls die zukünftige Ausweisung eines ASB vor. Allerdings ist aufgrund der Dauer des Neuaufstellungsverfahrens nicht damit zu rechnen, dass der zukünftig geltende Regionalplan mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bzw. des parallel durchzuführenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangen wird.

Landschaftsplan

Der Vorentwurf des Landschaftsplanes Nr. 7 des Rhein-Sieg-Kreises, der sich derzeit in der Neuaufstellung befindet, sieht für das Plangebiet keine Festsetzungen vor, da das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet ist.

Stadtentwicklungskonzept

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sankt Augustin ist das Plangebiet im Jahre 2006 bereits als Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet Einsteinstraße aufgenommen worden.

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin

Im o.g. Konzept der BBE Retail Experts aus Köln mit Stand Mai 2008 ist das Gewerbegebiet Einsteinstraße u.a. als Ergänzungsstandort für den großflächigen, nicht- zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Das Sortiment Fahrräder und Zubehör ist in Sankt Augustin dem nicht- zentrenrelevanten Sortiment zugeordnet. Dagegen stellt Sportbekleidung in Sankt Augustin ein zentrenrelevantes Sortiment da, das jedoch im Rahmen des vorliegenden Vorhabens nur als Randsortiment vorgesehen ist. Die Planung steht daher im Einklang mit den Zielen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sankt Augustin stellt für einen Teil des Plangebietes, welches die Bestandssituation abbildet, bereits eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel für Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m² dar. Der übrige Teil der Vorhabenfläche ist momentan noch als

gewerbliche Baufläche vermerkt. Das Vorhaben ist daher im Moment nur zum Teil aus dem FNP entwickelt. Der westliche Teil des Plangebietes ist im FNP demnach ebenfalls im Hinblick auf die Darstellung einer o.g. Sonderbaufläche im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern. Ebenfalls ist die Zweckbestimmung des Sondergebiets bzw. die hier festgesetzte Verkaufsfläche von derzeit 2.500 m² auf das neue Planvorhaben mit 6.300 m² Verkaufsfläche anzupassen.

Bebauungsplan

Für den bereits mit dem bestehenden Fahrradfachmarkt bebauten Teil des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 406/5 vor, der am 26.03.2008 mit seiner Bekanntmachung Rechtskraft erlangt hat. Dort ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, insb. mit Fahrrädern und Fahrradteilen festgesetzt. Die zulässige maximale Verkaufsfläche beträgt 2.500 m² mit einer differenzierten Sortimentsregelung. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 vorgegeben. Die Höhenentwicklung der einzelnen Bauteile wird durch maximale Gebäudehöhen in Metern über NHN festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist über ein großes Baufeld definiert.

Störfallthematik

Die Bezirksregierung Köln hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet nicht innerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen nach § 3 Abs. 5c BImSchG bzw. Achtungsabständen ohne Detailkenntnisse nach Leitfaden KAS-18 bezogen auf Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“) befinden.

Starkregen

Gemäß der Starkregenhinweiskarte des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz (klimaanpassung-karte.nrw.de) sind im Plangebiet bei einem seltenen Starkregenereignis mit einer 100-jährigen Wahrscheinlichkeit stellenweise Wasserhöhen von maximal 0,1 – 0,5 m zu erwarten.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit vom bestehenden Fahrradfachmarkt bestimmt. Der Gebäudekomplex wird aus kubischen Bauteilen unterschiedlicher Höhe von ca. 5,3 m bis ca. 15,3 m über Gelände gebildet. Der Eingangsbereich mit der großen Stellplatzanlage liegt auf der Südseite des Gebäudekomplexes. Die Anlieferung des Marktes erfolgt auf der Nordseite. Nach Süden und Westen wird das Gelände durch eine Ortsrandbegrünung eingefasst. Ebenfalls im Westen liegt eine naturnah gestaltete Retentionsfläche für die Versickerung des Niederschlagswassers.

Die Umgebung des Plangebietes wird nach Norden und Osten angrenzend durch weitere Gewerbebetriebe bestimmt. Es lässt sich ein breiter Nutzungsmix insb. aus Büros, Autohäusern und -werkstätten, weiteren Fachmärkten (Gartencenter, Möbel, Schreibwaren) und Anbietern aus dem Bereich der Systemgastronomie nachweisen. Die Höhenentwicklung ist mit der des Vorhabengebietes vergleichbar.

Im südlichen und westlichen Übergang wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen eingenommen. Nach Westen schließt sich ein Wohnviertel an der Johannesstraße an, das von einer 2- bis 8- geschossigen Bebauung eingenommen wird.

Nördlich an das Wohnquartier anschließend befindet sich ein größerer Kinderspiel- und Bolzplatzbereich.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Friedrich- Gauß- Straße, die nördlich in die Einsteinstraße als ein wichtiger Hauptverkehrszug der Stadt Sankt Augustin mündet. Von dort aus gelangt man über die Rathausallee sowohl zum Sankt Augustiner Zentrum als auch in Richtung Autobahn A560 und der B56. Der Standort ist daher hervorragend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der nächstgelegene Bushaltepunkt („Einsteinstraße“) des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt ca. 200 m Luftlinie östlich vom Plangebiet entfernt. Dort verkehrt die Buslinie 540 zwischen Sankt Augustin Zentrum, Menden, Geislar und Beuel zum Hauptbahnhof Bonn im werktäglichen 10- bzw. 20 min- Regeltakt. Wenngleich die Taktichte vergleichsweise hoch ist, werden nur wenige Kunden den Fachmarkt mit dem ÖPNV anfahren.

5. Städtebauliches Konzept

Städtebau

Die Firma Fahrrad XXL Feld GmbH möchte gemäß den obigen Erläuterungen ihren Fahrradfachmarkt von derzeit ca. 2.500 m² Verkaufsfläche (VKF) auf insgesamt ca. 6.300 m² VKF einschließlich einer Fahrradteststrecke erweitern. Auf ca. 450 m² soll zentrenrelevantes Randsortiment in Form von Sportbekleidung angeboten werden. Ergänzend sollen Flächen für Lager/Logistik als Zwischenlager in einer Größenordnung von ca. 2.600 m² realisiert werden, die nicht den VKF hinzuzurechnen sind, da sie nicht durch Kunden betreten werden dürfen. Warenannahme, Warenausgabe und Entsorgung wurden in der o.g. Lager- und Logistikfläche berücksichtigt. Sozialtrakte und Büroflächen werden in einer Größenordnung von ca. 350 m² erweitert.

Das bestehende Gebäude soll entlang der Einsteinstraße um einen zusammenhängenden Gebäudekomplex erweitert werden. Die Eingänge sind jeweils von Süden auf die Gebäudeteile orientiert. Die Höhe der geplanten Gebäudeteile beträgt ca. 10,3 m bis ca. 15,3 m über Gelände und staffelt sich nach Westen zur Wohnbebauung ab. Im Neubau sollen im Erdgeschoss Verkaufsflächen mit zusätzlicher Anlieferung untergebracht werden. Vor diesem Gebäudekomplex erstreckt sich ein Vorplatz.

Der Bestandteil des Gebäudekomplexes verbleibt in unveränderter Höhe gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erhalten.

Südlich des Bestandsgebäudes ist ein neuer Baukörper geplant, der auf 11 Split- Level- Ebenen als Parkhaus für KFZ- Stellplätze und Fahrradabstellplätze dienen soll. Dieser Baukörper wird eine Gebäudehöhe von ca. 14,0m über Gelände (Oberkante Brüstung) zzgl. Treppenhäusern und Rampenüberdachungen aufweisen.

Die Anlieferung des Marktes verbleibt auf der Nordseite des Gebäudekomplexes und ist über eine Zufahrt von Osten erreichbar.

Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde bereits gutachterlich betrachtet (Ambrosius Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld am Standort Einsteinstraße in Sankt Augustin, Verkehrsuntersuchung, Bochum im August 2019). Die Verkehrsaufkommensabschätzung noch basierend auf einer ursprünglich vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung auf

insgesamt ca. 9.000 m² hat eine Verkehrszunahme um ca. 780 Kfz/Tag erbracht. Darin sind der Kunden- und Besucherverkehr, der Beschäftigtenverkehr sowie der Güter- und Lieferverkehr enthalten.

Die Verkehrsbelastung an den untersuchten Knotenpunkten (Kreisel Siegstraße/Am Bauhof, Kreisel Am Bauhof/Am Apfelbäumchen, Kreuzung Einsteinstraße/B56/A560, Kreuzung Einsteinstraße/Marie- Curie- Straße/Friedrich- Gauß- Straße, Kreuzung Einsteinstraße/Mendener Straße/Rathausallee) nimmt in einer Spannweite von ca. 1,3 % bis 7,6 % zu. Die Leistungsfähigkeit nimmt jedoch nur am Knoten Einsteinstraße/Marie- Curie- Straße/Friedrich- Gauß- Straße von der Qualitätsstufe B nach C ab und wird gutachterlich als verträglich eingeschätzt, da sich die Wartezeiten nur geringfügig ändern. Die bestehende Zufahrt auf das Firmengelände an der Friedrich- Gauß- Straße wird beibehalten und hat weiterhin die Qualitätsstufe A.

Der Stellplatznachweis wird über den Neubau eines Parkhauses und Außenstellplätze geführt. Nach dem Stellplatznachweis von sic architekten gmbh (Stand 19. Oktober 2022) ist die bauordnungsrechtlich notwendige Stellplatzanzahl von 224 Pkw-Stellplätzen und 54 Fahrrad-Stellplätzen vorgesehen. Der abschließende Stellplatznachweis wird aber erst im Baugenehmigungsverfahren geführt.

Fahrradstellplätze können im Untergeschoss des Parkhauses (Mitarbeitende) sowie im Außenbereich (Kunden) untergebracht werden.

Infrastruktur

Die Entwässerung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers, was auf den privaten Verkehrsflächen anfällt, erfolgt weiterhin in das öffentliche Mischwassernetz in der Friedrich-Gauß- Straße.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen des Neubaus soll zunächst über eine größtenteils (ca. 80 %) intensive Dachbegrünung auf dem Neubau gepuffert werden. Danach kann es laut den vorliegenden gutachterlichen Aussagen auf dem Baugrundstück über Sickerboxen insb. unter der Vorplatzfläche im Süden des Neubaus versickert werden. Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIb liegt, bedarf die Versickerung des Niederschlagswassers der Genehmigung durch den Rhein- Sieg- Kreis.

Das Gebäude des Vorhabenträgers soll über ein Wärmepumpensystem beheizt werden. Der notwendigen Betriebsstrom soll über PV- Anlagen auf den Dächern gewonnen werden. Überschüssiger Strom wird zum Eigenbedarf genutzt. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten PV- Anlagen dürfen verschoben werden, sofern sich die Fläche der Anlage nicht vermindert. Die genaue Lage der PV- Anlage wird im Bauantragsverfahren festgelegt. Dies verschafft der Planung der technischen Gebäudeausstattung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren die notwendige Flexibilität.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden die Anschlussmöglichkeiten an die Medien der technischen Infrastruktur (Wasser, Strom, Gas, Telefon etc.) bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die gegen eine gesicherte Erschließung sprechen. Die entsprechenden Trassen liegen bis auf den jeweiligen Hausanschluss im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist ein neuer Trafo für den Fachmarkt vorgesehen, die als Nebenanlage innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist.

6. Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung

Bereits im Frühjahr 2018 wurde das Vorhaben im Regionalen Arbeitskreis der Region Bonn, Rhein-Sieg, Ahrweiler (:rak) vorgestellt. Der Vorhabenträger hatte zunächst die Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung durch die Firma Dr. Lademann & Partner darstellen lassen, verbunden mit einer Planung, die ursprünglich eine Erweiterung der Verkaufsflächen auf insgesamt 9.000 m² vorsah. Der Gutachter attestierte dann eine Verträglichkeit bei 8.000 m² VKF. Auf dieser Grundlage wurden die ersten Abstimmungen mit den :rak- Kommunen durchgeführt.

Die Stadt Sankt Augustin hat im weiteren Abstimmungsprozess mit den :rak- Kommunen als Auftraggeberin der Firma GMA (Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld in der Stadt Sankt Augustin, Köln im Juni 2020) dann die Verträglichkeit des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO weiter überprüfen lassen.

Im Ergebnis der Begutachtung wurde zunächst eine Verringerung der Verkaufsfläche des Vorhabens auf eine Zielgröße von insgesamt 7.800 m² empfohlen, um städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in Sankt Augustin selbst sowie in den betroffenen Umlandkommunen gutachterlich ausschließen zu können. Eine Umsatzumverteilung von 12 bis 13 % in den zentralen Versorgungsbereichen auf der Grundlage einer reduzierten Planung von 7.800 m² VKF wurde unter Berücksichtigung der spezifischen Wettbewerbssituation sowie der städtebaulichen Situation in den betroffenen Lagen als verträglich bewertet, nicht zuletzt, da das Nachfrage- bzw. Umsatzpotenzial generell in der Region steigend ist und der E- Bike- Einzelhandel auch in den kommenden Jahren eine dynamische Entwicklung verzeichnen wird. Die empfohlene Begrenzung der Verkaufsfläche auf 7.800 m² wurde von der Stadt Sankt Augustin als bindend für das Erweiterungsvorhaben angesehen.

In einem nächsten Schritt wurde eine weitere Konkretisierung des o.g. Gutachtens (Stand: Juli 2021) nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln vorgenommen. Von dort aus wird als Zielgröße 10 bis 11 % als eine regional verträgliche Umsatzumverteilung angesehen, was maximal 6.300 m² VKF entspricht. Diese Obergrenze wurde als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Nach Auffassung der Stadt Sankt Augustin stellt dieser Vorschlag einen geeigneten Kompromiss dar. Auch wenn die handelswirtschaftliche Verträglichkeitsanalyse dem Vorhaben selbst bei einer Verkaufsfläche von 7.800 m² eine grundsätzliche städtebauliche Verträglichkeit attestiert hat, berücksichtigt der Vorschlag sowohl ebenfalls die freiwillige Selbstverpflichtung der rak:-Kommunen im Regionalen Einzelhandelskonzept der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler als auch die u.a. durch die Corona-Epidemie und die Verkehrswende stark gestiegene Nachfrage letzten Jahre im Bereich des Fahrradeinzelhandels in der Region und die hiermit einhergehende gestiegenen Ansprüche an die Versorgungsfunktion und Entwicklungsperspektiven im Bereich des Fahrradeinzelhandels in der Region.

Die landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplan (LEP NRW) vom 08.02.2017 sind im o.g. Gutachten der GMA ebenfalls betrachtet worden. Demnach wird das Ziel 1 erfüllt, da der Regionalplan für das Plangebiet von einem GIB in einen ASB geändert wurde. Dies ist durch die Bekanntmachung der 7. Änderung des Regionalplanes erfolgt. Wie bereits dargestellt, wird bei der o.g. Verkaufsflächenbegrenzung das Ziel 3 (Beeinträchtungsverbot) gesichert. Dem Grundsatz 4 (Umsatz- Kaufkraft- Verhältnis) kann -wie im voranstehenden Absatz dargestellt- nicht entsprochen werden. Dem ist allerdings entgegen zu halten, dass es sich bei dem Sortiment Fahrräder und Zubehör um ein sehr spezielles Sortiment handelt. Gerade dieses Segment hat in den letzten Jahren einen starken Wandel vollzogen, verbunden mit einer stark zugenommenen Diversifizierung im Produktangebot, einem Anstieg der Produktpreise durch die verstärkte Nachfrage an Pedelecs und hochpreisigen Fahrrädern sowie stark gestiegenen Anforderungen hinsichtlich des Marktauftritts und Ausstellungsangebotes (Vorhaltungen Teststrecken, Anforderung der Hersteller). Aufgrund

der hierdurch erforderlichen Flächengröße erreichen Spezialfachmärkte im Sortiment Fahrräder und Zubehör stets ein weitreichendes Einzugsgebiet. Unter diesen Voraussetzungen wäre es nur in Großstädten möglich, Fachmärkte anzusiedeln, die dem Grundsatz 4 entsprechen. Außerdem erreicht Fahrrad XXL Feld bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein deutlich überörtliches Einzugsgebiet, wie auch die weiteren in der Region vertretenen Fahrradfachmärkte in Köln und Bonn. Dagegen wird das Ziel 5 (10 % zentrenrelevantes Randsortiment) und der Grundsatz 6 (weniger als 2.500 m² zentrenrelevantes Sortiment) eingehalten, da lediglich ca. 450 m² Sportbekleidung (ca. 7 %) vorgesehen ist.

Aufgrund von Anregungen im Rahmen der erneute Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Auswirkungsanalyse der GMA (Stand: Juni 2023) noch einmal überarbeitet. Dabei wurde insb. die Datengrundlage in den Umlandkommunen aktualisiert und die Aufnahme des Betriebs eines weiteren großflächigen Fahrradfachmarktes (Veloland) in Sankt Augustin in die gutachterliche Bewertung eingestellt. Die o.g. Ergebnisse für die Umlandkommunen haben sich dabei aber im Wesentlichen bestätigt. Die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungseffekte sind innerhalb von Sankt Augustin festzustellen, da Veloland nur ca. 500 m vom Vorhabengebiet entfernt liegt. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Anbieter -trotz der in der Öffentlichkeit bekannten Erweiterungsabsichten von Zweirad Feld- seine Planungen vorangetrieben hat.

7. Begründung der Festsetzungen

Die nachstehenden Aussagen begründen die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt. Im SO1 wird die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel für Fahrräder und Fahrradteile mit den integrierten Serviceflächen Werkstatt/ Montage, Fahrrad- Teststrecke, Kundencafe/Imbiss, Büro- und Sozialräume sowie Lagerräume“ festgelegt. Im Sondergebiet mit der Bezeichnung SO2 wird als Zweckbestimmung ein Parkhaus vorgegeben. Beide festgesetzten Baugebiete sichern die zulässige Art der baulichen Nutzung im Sinne des beabsichtigten Vorhabens. Die Zweckbestimmungen beinhaltet alle Nutzungen, die für eine zweckdienliche Nutzung des Fachmarktes sowie des Parkhauses notwendig und üblich sind.

Das festgesetzte Sondergebiet SO1 sichert einen für einen Fahrradfachmarkt typischen Nutzungsmix. Dadurch soll die Erweiterung des bestehenden Fachmarktes, der die aktuellen Anforderungen hinsichtlich Sortimentsmenge und -vielfalt bei gleichzeitiger Übersichtlichkeit und angenehmer Einkaufsatmosphäre erfüllt, gewährleistet werden. Die Verträglichkeit der Ansiedlung eines solchen Fachmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 6.300 m² wurde in einer Auswirkungsanalyse bestätigt und im Kapitel 6 ausführlich begründet.

Außerdem wurde eine Definition der Verkaufsfläche aus dem aktuellen Einzelhandelserlass für NRW vom Dezember 2021 in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, um eine eindeutige Grundlage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu schaffen. Die Fläche der Kundensozialräume, des Kundencafes/Imbisses sowie des Werkstattbereichs, einschließlich dessen Abholflächen werden bei der Ermittlung der Verkaufsfläche nicht mitgerechnet. Dies wird lediglich klarstellend geregelt, da diese Flächen nicht dem eigentlichen Verkauf des Fachmarktsortiments dienen.

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. Das Sortiment gliedert sich in ein Hauptsortiment aus Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör sowie die Fahrrad- Teststrecke mit max. 5.850 m² Verkaufsfläche und ein Randsortiment aus Fahrrad- Funktionsbekleidung sowie Spezial-Sportschule für den Radsport auf max. 450 m² Verkaufsfläche. Neben diesen in den textlichen Festsetzungen geregelten Sortimenten sind keine sonstigen Sortimente bzw. Randsortimente vorgesehen. Grund für die detaillierte Festsetzung ist der Schutz des Stadtzentrums, der Ortsteilzentren sowie der Nachbarkommunen.

Sofern das o.g. Randsortiment flächenmäßig nicht voll ausgeschöpft wird, kann diese nicht in Anspruch genommene Verkaufsfläche dem o.g. Hauptsortiment im Rahmen der maximal zulässigen Verkaufsfläche hinzugerechnet werden. Dies verschafft für die Belegung der Flächen die erforderlichen Spielräume innerhalb der zulässigen, maximalen Verkaufsfläche.

Das Kundencafe/Imbiss soll nur dann betrieben werden, wenn auch der Fahrradfachmarkt geöffnet ist. Neben zusätzlichen Kundenverkehren ist hier vor allem heranzuziehen, dass der Aufbau eines eigenständigen gastronomischen Angebotes, das anders als die typischen Fastfood- Ketten mit Drive in Angebot nicht auf Standorte in Gewerbegebieten mit guter Verkehrsanbindung angewiesen sind, an diesem Standort den übergeordneten städtebaulichen Zielen zur Stärkung des Zentrums, dessen Attraktivität auch von seinem gastronomischen Angebot abhängig ist, entgegensteht.

Dort dürfen keine Flächen angeordnet werden, die als Verkaufsflächen gelten, um die Verträglichkeit des Vorhabens sicher zu stellen.

Im Sondergebiet SO2 ist ein Parkhaus zulässig. Daher ist eindeutig geregelt, dass in diesem Gebäudeteil kein Fahrrad- Fachmarkt betrieben werden darf. Innerhalb des Baufeldes wird als bauliche Nebenanlage auch die Notstromversorgung platziert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den festgesetzten Sondergebieten SO1 und SO2 wird eine GRZ von 0,9 vorgegeben. Sie überschreitet geringfügig das empfohlene Maß, das in § 17 Abs. 1 BauNVO regelt ist, um das Vorhaben zu realisieren. Es wird eine in Anlehnung an das derzeitige Planungsrecht vorgegebene Verdichtung ermöglicht, die die notwendigen Gestaltungsspielräume im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens eröffnet.

Die geringfügige Überschreitung der empfohlenen Kennwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO ist städtebaulich angemessen, da sich das Vorhabengebiet in der Gebietskulisse eines seit langer Zeit bestehenden Gewerbegebietes an der Einsteinstraße mit teilweise industriellem Branchenbesatz befindet, das durch großflächige Versiegelungen gekennzeichnet ist. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete findet keine Wohnnutzung -auch nicht betrieblicher Art- statt, so dass wohnungsbezogenen Außenbereiche nicht erforderlich sind. Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachmarktes stehen innerhalb des Gebäudes großzügige Sozialräume mit Ruhebereichen zur Verfügung, so dass hier auch keine Aufenthaltsnutzung im Freien (bis auf einen kleineren Raucherbereich) notwendig ist.

Die Behandlung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers von den Dachflächen soll weiterhin in Form einer Versickerung vorgesehen werden. Dadurch wirkt sich die vorgesehene Versiegelung des Plangebietes auch nicht erheblich beeinträchtigend auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Außerdem kann als ausgleichende Maßnahmen auf die vorgesehene intensive bzw. extensive Dachbegrünung auf insgesamt 6.200 m² Fläche sowie

die Fassadenbegrünung im Erdgeschossbereich der Süd- und Westfassade verwiesen werden.

7.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Die BMZ wird bei der bestehenden und geplanten Bebauung im Vorhabengebiet mit 10,0 vorhabenbezogen festgelegt. Damit wird das beabsichtigte Bauvolumen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gesichert. Die BMZ hält damit das empfohlene Maß aus § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete ein und sichert die vorhabenbezogene Umsetzung der Planung.

7.2.3 Maximale Gebäudehöhen

Um die Höhe der bestehenden und geplanten Gebäudeteile im Detail zu steuern und die vorgesehene Staffelung des Baukörpers zu sichern, werden maximale Gebäudehöhen in Meter über NHN je nach Bauteil des Hauptgebäudes sowie des Parkhauses festgesetzt. Damit wird eine lokal an die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung angepasste Bauweise im Gewerbegebiet Einsteinstraße gewährleistet.

Zur eindeutigen Ermittlung der oberen Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen wurde eine entsprechende Festsetzung entwickelt, die die Oberkante Attika der Flachdächer als Bezugspunkt vorgibt. Damit wird für das Bauantragsverfahren ein verbindlicher Rahmen geschaffen.

Für technische Aufbauten o.ä., die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, werden geringfügige Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen um maximal 3,0 m festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht über Gebühr zu beschränken.

Außerdem müssen die technischen Aufbauten, mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten und Treppenhausaufgängen, um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurücktreten, um sie aus der Fußgängerperspektive optisch nicht in Erscheinung treten zu lassen und damit das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

7.3 Bauweise

Das derzeit vorhandene Gebäude hat bereits eine Länge von mehr als 50 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 sich die Gebäudelängen weiter vergrößern, so dass sich eine entsprechende abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von mehr als 50 Metern zulässt, auch dadurch weiterhin begründet.

Im Übrigen wird geregelt, dass die offene Bauweise gilt, so dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Die Gebäudelänge bleibt auch durch die Festlegung der Baugrenzen begrenzt.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Für das Bestandsgebäude sind sie aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 406/5 übernommen.

Es werden anhand des Vorhaben- und Erschließungsplanes Baufelder für den Neubau vorgegeben, in denen die Bebauung mit unterschiedlichen Höhen errichtet werden kann. Sie

lassen noch geringfügige Verschiebungen der Hochbauten um ca. 1 m innerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu, da die Statik und der Wärmeschutz noch nicht abschließend geprüft wurde. Für den Bereich des SO2 ergeben sich etwas größere Spielräume innerhalb des festgesetzten Baufeldes, da die Planung im Rahmen der Realisierung des Vorhabens dort noch mit einem Systemanbieter abgestimmt werden muss.

Textlich wird festgesetzt, dass städtebaulich untergeordnete Bauteile bis zu einem Maß von 3 Meter die jeweilige Baugrenze überschreiten dürfen, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht unverhältnismäßig zu beschneiden.

7.5 Abstandsflächen

Prinzipiell beträgt die Tiefe der Abstandsfläche nach Landesbauordnung (LBauO NRW) 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, jedoch auch hier mindestens 3 m.

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB ein von der Landesbauordnung (BauO NRW) abweichendes Maß für die Tiefe der Abstandsfläche im Sondergebiet festgesetzt, da das Plangebiet im Bereich des Gewerbegebietes Einsteinstraße liegt und hier eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer vorgesehen werden soll.

Eine solche Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen möglich, sofern den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung Rechnung getragen wird und städtebaulichen Missständen vorgebeugt wird. Dem städtebaulichen Ziel einer Nachverdichtung im Arbeitsplatzschwerpunkt Einsteinstraße im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden steht ein vergleichsweise kleines Grundstück gegenüber, das eine stärkere vertikale Ausnutzung erforderlich macht. Insofern setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Tiefe der Abstandsfläche mit 0,2 H fest.

Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zweiseitig von öffentlichen Verkehrsflächen, rückwärtig von landwirtschaftlichen Flächen sowie westlich von Spielflächen tangiert wird.

7.6 Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise werden Regelungen zur Lage der oberirdischen Stellplätze und von Garagen innerhalb des Gebäudes als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Demnach sind diese Anlagen des ruhenden Verkehrs innerhalb der Baufelder und Stellplätze zusätzlich auch dort zulässig, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan dies zeichnerisch vorgibt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen nur insoweit durch bauliche Nebenanlagen eingenommen werden, als diese Anlage betrieblich notwendig sind. Daher wird die Erschließung des Plangebietes für Pkw, Lkw, Feuerwehr, Fahrradfahrer und Fußgänger und weitere technische Einrichtungen wie zum Beispiel Versickerungsanlagen, E-Ladesäulen oder ein Lager für Akkus sowie die Notstromversorgung, im Sinne des o.g. Ziels des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gesichert.

7.7 Mindestfläche für Photovoltaik- Anlagen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes eine Flachdachfläche von mindestens 2.500 qm für PV- Anlagen vorzusehen ist. Die Fläche

bezieht sich sowohl auf die bestehende Anlage auf dem Bestandsgebäude als auch auf neu zu errichtenden Anlagen, für die der Standort im Rahmen des Bauantragsverfahrens noch konkret festgelegt werden muss. Die Festsetzung ist erforderlich, um das vorgesehene Energiekonzept zu sichern, welches im Durchführungsvertrag noch genauer beschrieben wird.

7.8 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes liegt eine Kanaltrasse der Stadt Sankt Augustin mit einem entsprechenden Einstiegsschacht. Um die Leitung und deren Zugänglichkeit zu sichern, bereitet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit für den Versorgungsträger vor.

7.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen werden insb. aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Ginster Landschaft + Umwelt: Stadt Sankt Augustin, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ im Stadtbezirk Menden, landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Meckenheim im Oktober 2022) übernommen und begründen sich wie folgt:

7.9.1 Erhalt von Bäumen

Im Bereich des Bestandsgrundstückes liegen entlang der Straßenflächen auf privatem Grund einige Baumstandorte, die per zeichnerischer Festsetzung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Erhalt gesichert werden. Die Festsetzung dient daher der Sicherung vorhandener Biotopstrukturen sowie der Einbindung des Bestandsgebäudes in das Ortsbild.

7.9.2 Dach- und Fassadenbegrünung

Eine Dach- und Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf verschiedene Aspekte des Naturhaushalts wie den Wasserkreislauf, das Biotoppotential und das Klima aus. Zudem bewirken beide Arten der Bepflanzung eine ästhetische Qualitätssteigerung im bebauten Umfeld und besitzt positive wirtschaftliche Aspekte, indem der Dämmwert des Gebäudes durch den Substratauftrag und die Vegetation erhöht wird. Die ausgewählten Arten vertragen gut eine Beschattung unter den PV- Anlagen und kommen dort mit wechselfeuchtem Klima zurecht.

Durch die Fassadenbegrünung wird der Baukörper zum Wohngebiet an der Johannesstraße hin eingegrünt und die großformatige Fassade gegliedert. Hierdurch wird ihre optisch flächige Wirkung erheblich gemildert.

7.9.3 Baumpflanzungen

Innerhalb des Plangebietes sind laut den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes mindestens 20 Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme dient der Einbindung der neuen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Auflockerung und Begrünung der geplanten Stellplätze.

Schnittmaßnahmen an Bäumen sind nur nach Maßgabe der ZTV- Baumpflege und zur Erhaltung der Verkehrssicherheit der betreffenden Bäume sowie aus brandschutztechnischen

Gründen, jedoch nicht zur Reduzierung der Kronengröße zulässig. Dies dient dem ungestörten Wachstum der Bäume.

7.9.4 Anwendung der DIN 18920

Die Anwendung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) stellt den Schutz von Gehölzen sicher, insbesondere jener Gehölze, die im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze stocken. Bei fachgerechter Anwendung der DIN 18920 ist eine Beeinträchtigung angrenzend stockender Gehölze ausgeschlossen.

7.9.5 Externer Ausgleich

Nach Umsetzung aller vorstehender, grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbleibt ein Eingriffsdefizit in Höhe von 16.685 Wertpunkten. Dieses Defizit wird über eine Ausgleichsmaßnahme auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Auf einer Fläche (Gemarkung Niederpleis, Flur 3, Flurstück 2405) von 1.848 m² wird die Umwandlung eines Fichtenforstes in ein Bauchauengehölz vorgenommen. Die Maßnahme entspricht 20.328 Biotopwertpunkten.

Mit der Anwendung der Kompensationsmaßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert. Das Arteninventar orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation. Weitere Angaben können dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Ginster Landschaft + Umwelt: Stadt Sankt Augustin, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ im Stadtbezirk Menden, landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Meckenheim im Oktober 2022) auf den Seiten 24 bis 26 sowie 30 entnommen werden.

Der externe Ausgleich wird -einschließlich seiner grundbuchlichen Sicherung- im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Sankt Augustin und dem Vorhabenträger geregelt.

7.10 Passiver Schallschutz

Im Lärmgutachten (Accon: Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ in Sankt Augustin, Köln im September 2022) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen des Straßenverkehrs rechnerisch ermittelt und bewertet. Gemäß den Berechnungen des Gutachters sind entlang der Einsteinstraße im Bereich der Einmündung in die Friedrich- Gauß- Straße aufgrund der Verkehrslärmimmissionen die höchsten Beurteilungspegel von 71 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts zu erwarten. Nach Süden hin nimmt die Geräuschbelastung aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude auf bis zu 48 dB(A) am Tag und bis zu 41 dB(A) in der Nacht ab.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wände scheiden aus städtebaulich-gestalterischen Gründen aus, da sich das vorgesehene Gebäude im Bereich des Sankt Augustiner Stadteinganges an der Einsteinstraße befindet und diesen dort repräsentativ unterstreichen soll. Wände oder Wälle würden diesen Wirkung nicht ermöglichen.

Um dennoch gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierfür sind gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand 2018) die maßgeblichen Außenlärmpegel bei einer freien Schallausbreitung, das heißt ohne die ggf. schallabschirmende Wirkung von

bestehenden oder geplanten Baukörpern, heranzuziehen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Zur Sicherstellung einer angenehme Arbeitsatmosphäre wird festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten, maßgeblichen Außenlärmpegel die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 für den entsprechenden Außenlärmpegel erfüllen müssen. Das erforderliche Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) ergibt sich demnach aus der jeweiligen Nutzungsart (hier insb. Unterrichtsräume und Büroräume) und dem maßgeblichen Außenlärmpegel. Die DIN 4109 wird damit als Norm in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeführt.

Die genaue Festlegung der Anforderungen an die einzelnen Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen und erfolgt üblicherweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Daher ist festgesetzt, dass auch ein geringerer, maßgeblichen Außenlärmpegel ausreichenden Schallschutz gewährleisten kann, wenn dies im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird. Diese Vorgehensweise ist rechtlich zulässig, da die abschirmende Wirkung der errichteten Gebäude durch die jeweilige Baugenehmigung öffentlich- rechtlich gesichert ist.

Für den Gebäudebestand ist dies nur erforderlich, sofern dort schutzbedürftige Räume liegen und dort die entsprechenden Außenbauteile erneuert werden müssen.

8. Kennzeichnung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises die Altablagerung mit der Nr. 5209/0112-2 nachrichtlich erfasst. Bei im Jahre 1989 durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden bis zu 2,0 m mächtige künstliche Auffüllungen erbohrt, die sich überwiegend aus Bodenaushubmaterial mit geringen Bauschuttanteilen (vornehmlich Ziegelbruch) zusammensetzten. Aufgrund der organoleptisch unauffälligen Zusammensetzung der künstlichen Auffüllungen wurde damals auf eine chemische Analytik von Bodenproben verzichtet. In der Gesamtbewertung war kein altlastenrelevantes Gefährdungspotenzial zu erkennen. Aus Altlastensicht stehen den Planvorhaben somit keine Bedenken entgegen.

Vorsorglich wird jedoch eine entsprechende Kennzeichnung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, falls weitergehende Untersuchungen erforderlich werden sollten.

9. Nachrichtliche Übernahme

Auf die Wasserschutzzone IIIb für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes (Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet in Kraft getreten am 01.07.1985) wird nachrichtlich hingewiesen. Die Regelungen der Verordnung sind zu beachten.

Dabei ist zu beachten, dass insb. der Ausbau der Parkplätze sowie die Errichtung der Abwasserleitung vor Baubeginn durch den Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu genehmigen sind.

Desweiteren hat der Wahnbachtalsperrenverband weitere Hinweise in das Bauleitplanverfahren eingebracht.

10. Hinweise

Insbesondere aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, auf die im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind:

Im Sinne des Artenschutzes dürfen die Rodung von Flächen sowie das Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Fortpflanzungsphase von Allerweltsarten von Vögeln, des Rebhuhns und des Girlitz in einem Bauzeitenfenster vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Nach der Baufeldräumung muss der Vorhabenträger gewährleisten, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein- Sieg- Kreises. Weitere Hinweise zum Artenschutz beziehen sich auf das Thema Vogelschlag und Beleuchtung.

Ein Hinweis bezieht sich auf den Umgang ggfs. vorkommenden Kampfmitteln. Die Stadt Sankt Augustin hat Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen. Vor Beginn der Erdarbeiten werden alle Flächen innerhalb des Plangebietes überprüft und ggfs. beräumt sein.

Es wurde ein Hinweis aufgenommen, der sich auf das Verhalten, bei bisher nicht zu erwartenden Bodendenkmalen bezieht. Hierzu liegen sowohl beim LVR als auch bei der Stadt Sankt Augustin keine konkreten Anhaltspunkte vor.

Weitere Hinweise beziehen sich auf Maßnahmen zu den Schutzgütern Boden und Wasser, die insb. durch den Rhein- Sieg- Kreis, den Geologischen Dienst NRW sowie das erarbeitete, wasserwirtschaftliche Konzept in das Verfahren eingebracht wurden. Es wurden Hinweise zum Umgang mit Regen- und Schmutzwasser aufgenommen, der die bestehende Gesetzes- und Genehmigungslage für die Umsetzung des Vorhabens verdeutlicht.

Desweiteren wird klarstellend auf die im Baugesetzbuch enthaltenen Regelungen zum Schutz des Mutterbodens hingewiesen.

Als Hinweis wird gemäß der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 29.07.2010, Aktenzeichen: 4 BN 21.10) geregelt, dass technische Regelwerke bei der Stadt Sankt Augustin eingesehen werden können.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird, um die Umsetzung der Planung zu sichern.

11. Umsetzung

Die Stadt Sankt Augustin und der Vorhabenträger haben einen Kostenübernahmevertrag geschlossen, so dass der Stadt Sankt Augustin aus der Aufstellung der Bauleitplanung keine Kosten entstehen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Sankt Augustin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 11.08..2023

Gez. Stefan Haase