

STADT SANKT AUGUSTIN

Bebauungsplan Nr. 607/ 9, „Am Struch“, 1. vereinfachte Änderung

Entwurf der Begründung

Stand: 11. Juli 2007

Planungsbüro:

Bearbeitung: Stefan Haase
Grit Stadler

11.07.07, au20beg2.doc

1. Planungsanlass

Die gemeinnützige Dr. Ilse Maria Ehmann Stiftung aus Siegburg beabsichtigt in Niederpleis in der Nähe des Pleiser Parks ein Kinderheim für schwerbehinderte Kinder zu errichten. Es ist vorgesehen, auf einer ehemals für ein kirchliches Vorhaben vorgesehenen Fläche eine Einrichtung für etwa 10 behinderte Kinder zu realisieren. Die Kinder werden von ca. 6 Mitarbeitern betreut.

Das Gebäude soll sich eingeschossig und ebenerdig zur Straße Pleiser Dreieck orientieren und den Bestand aus alten Eichen weitestgehend in die Freiraumgestaltung einbeziehen. Zur nördlichen Grundstücksseite wird das Gebäude aufgrund des Höhensprunges von ca. 3 Metern aufgeständert realisiert. Von hier aus erfolgt die technische Andienung des Gebäudes und die Anordnung von Stellplätzen.

Da im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung festgesetzt ist, bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes. Da es sich im vorliegenden Falle um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche, die der § 13a (1) BauGB vorsieht, wird deutlich unterschritten, zumal der Eingriff bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes nach § 1a (3) Satz 5 BauGB zulässig war.

Vor diesem Hintergrund ist auch die Erstellung eines Umweltberichtes mit Monitoring entbehrlich. Die relevanten Umweltbelange werden an den entsprechenden Stellen in der Begründung dargestellt.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage des Wohngebietes Pleiser Dreieck, welches zum Stadtteil Niederpleis der Stadt Sankt Augustin gehört. Der Plangeltungsbereich wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Park,
im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Park,
im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Pleiser Dreieck,
im Westen durch die westliche Grenze des betreffenden Teils des Flurstückes 4831 in der Gemarkung Niederpleis, Flur 6.

Die Grenze des Plangeltungsbereiches ist im übrigen aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.

3. Bestandssituation

3.1 Gebäude/ Nutzung

Östlich des Plangrundstückes befindet sich ein größerer Nahversorger im Erdgeschoss eines Geschossbaues. Im Norden wird das Grundstück von einem Kindergartengelände mit angelagertem, öffentlichen Spielplatz tangiert. Nördlich schließt sich das weitläufige Gelände des Pleiser Parks an. Im übrigen wird das Plangebiet von einer bis zu viergeschossigen Wohnbebauung umringt, die um das Plangrundstück ein Karree bildet.

3.2 Erschließung

Die äußere Verkehrsanbindung ist über die Hennefer Straße und die Straße Pleiser Dreieck gegeben. Die vorhandenen Parkplätze können erhalten werden.

Eine leistungsfähige, öffentliche Kanalisation ist gegeben. Die Leistungsfähigkeit der übrigen Medien (Strom, Gas, Wasser, Telefon, Kabel etc.) wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bei den Versorgungsträgern abgefragt.

3.3 Grün

Das Grundstück liegt derzeit brach und weist einen Geländesprung von etwa 3 Metern auf, der von einer Böschung abgefangen wird.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes besteht eine Gruppe aus alten Eichen, die laut Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin geschützt sind.

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Planbereich ist im GEP als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen und widerspricht damit nicht dem Vorhaben.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige FNP der Stadt Sankt Augustin stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplan- Änderung ist daher aus dem FNP entwickelt.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der derzeit gültige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung fest. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Dachform sind nicht näher bestimmt. Der westliche Teil des Plangebietes ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die jedoch nicht realisiert wurde.

In der Umgebung des Plangebietes sind Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit einer Geschossigkeit von bis zu 4 Vollgeschossen festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit bis zu 1,1 vorgegeben.

5. Festsetzungen der Bebauungsplan- Änderung

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden übernommen und sind bereits in der dazugehörigen Begründung erläutert worden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Festsetzungen in der Umgebung wird ein Allgemeines Wohngebiet vorgegeben, in dem u.a. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind. Demnach wird ein flexibler Rahmen eingeräumt, in dem alle mit dem Vorhaben verbundenen Nutzungen realisiert werden können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der Obergrenze, die § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgibt. Damit wird eine in Anlehnung an das derzeitige Planungsrecht in der Umgebung vorgesehene Versiegelung ermöglicht, die die notwendigen Gestaltungsspielräume im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens eröffnet.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt mit 0,8 deutlich hinter der zulässigen Obergrenze von 1,2 zurück.

In Anlehnung an die Hochbauplanung werden 2 Vollgeschosse festgesetzt, die die Tatsache berücksichtigen, dass auch der nach Norden orientierte, tiefer liegende Gebäudeteil ein Vollgeschoss darstellen kann.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie lassen noch bestimmte Verschiebungen der Hochbauten innerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu.

6. Erschließung

6.1 Private Verkehrserschließung

Zum Anschluss an die Straße Pleiser Dreieck erhält das vorgesehene Gebäude eine Vorfahrt. Die eigentliche Andienung des Gebäudes erfolgt von der Nordseite aus, wo auch die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze realisiert werden. Als Fahrzeugtyp ist neben PKW´s maximal von Kleinbussen und Lieferwagen auszugehen.

Technische Erschließung

Das Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation entsorgt.

Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz wurde vom Geotechnischen Büro Dr. Leischner GmbH aus Bonn mit Datum vom 31.05.07 ein hydrogeologisches Gutachten angefertigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der günstigen Bodeneigenschaften in Form von sandigem Kies und des Flurabstandes zum Grundwasser von ca. 10 Metern eine Versickerung des Niederschlagswassers von den Dach- und Verkehrsflächen möglich ist.

Das Niederschlagswasser, das auf Zuwegungen und Terrassen anfällt, wird über die Fläche versickert. Das Dachwasser wird einer Rigole zugeführt, die im Rahmen des Gutachten bereits vordimensioniert wurde. Da das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone IIIb liegt, muss Niederschlagswasser, dass auf gering belasteten Verkehrsflächen anfällt, über die belebte Bodenzone versickert werden.

Die übrigen Medien der technischen Infrastruktur werden als Hausanschlussleitungen ergänzt.

7. Umwelt

Da das Vorhaben der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dient und Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, erübrigt sich eine detaillierte Umweltprüfung mit Monitoring.

Von wesentlichem Belang für die Planung sind die unter die Baumschutzsatzung fallenden 9 Eichen auf dem Plangrundstück. 5 Eichen werden durch die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen geschützt. Zur Sicherung und Erhaltung der 5 Eichen sind diese bereits bei der Planung zu berücksichtigen. Der Wurzelbereich dieser Eichen ist während der Bauzeit entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Er darf weder während der Bauzeit noch danach abgegraben, überschüttet, verdichtet oder in sonstiger Weise nachteilig beeinträchtigt werden. Als Wurzelbereich gilt der Kronentraufbereich zzgl. 1,5 Meter.

Drei Eichen weisen im unteren Stammbereich erhebliche Faulstellen auf. Im Hinblick auf die daraus resultierende Gefahr für das neue Gebäude und auf dem Grundstück befindliche Personen ist eine

Erhaltung dieser Bäume nicht möglich. Zwischen diesen drei stark geschädigten Eichen befindet sich eine geringer geschädigte Eiche, welche aufgrund der direkt vorhandenen Schädigung nicht entfernt werden müsste. Aufgrund des engen Verbundes mit den übrigen zu entfernenden Eichen wird jedoch eine Fällung auch dieser einen Eiche vorgesehen. Auf die 4 zur Fällung vorgesehenen Eichen wird in der Planzeichnung hingewiesen.

Die Fällung der 4 Eichen ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu beantragen. Die Genehmigung wird mit der Auflage einer Ersatzpflanzung nach Maßgabe der Baumschutzsatzung verbunden sein.

Die Freiflächen, die nicht von Terrassen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen belegt sind, werden gärtnerisch gestaltet.

8. Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Planänderungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb. Die Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Meindorf ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen.

9. Umsetzung der Planung

Ein förmliches Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB ist nicht vorgesehen. Die Bodenordnung wird auf privatrechtlichem Wege erfolgen.

Die Kosten für die Vorbereitung und Umsetzung der Planung innerhalb des Plangeltungsbereiches werden vom Vorhabenträger übernommen.

Köln, den 11.07.07
H+B Stadtplanung