

STADT SANKT AUGUSTIN

Bebauungsplan Nr. 413 / 1

**“Im Werthchen”
Sankt Augustin – Menden**

ENTWURF

BEGRÜNDUNG



ENTWURF

Begründung gemäß § 2a Bau GB

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungsanlass und Grundlagen**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
 - 3.2 Sonstige Satzungen, Verordnungen**
- 4. Räumliche und strukturelle Situation**
- 5. Planungsziele**
- 6. Inhalte des Bebauungsplans**
 - 6.1 Grundzüge der Planung**
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung**
 - 6.3 Maß der baulichen Nutzung**
 - 6.4 Bauweise , Überbaubare Grundstücksfläche**
 - 6.5 Hochzulässige Zahl von Wohnungen**
 - 6.6 Stellplätze und Nebenanlagen**
 - 6.7 Gemeinbedarf, Soziale Infrastruktur**
 - 6.8 Verkehrsflächen und Erschließung**
 - 6.9 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur**
 - 6.10 Grünflächen**
 - 6.11 Immissionsschutz**
 - 6.12 Altlasten / Altstandorte**
 - 6.13 Denkmalschutz, Umgebungsschutz**
 - 6.14 Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht**
- 9. Ausgleichsmaßnahmen**
- 10. Realisierung der Planung**

1. Planungsanlass und Grundlagen

Durch Antrag eines privaten Investors wurde die Verlagerung und Erweiterung des Fachmarktes „Breuer's Pflanzenparadies“ für das Areal südlich der Straße „Am Bauhof“ die Stadt Sankt Augustin herangetragen. Der bisherige Standort in der „Marie-Curie-Straße“ soll aufgegeben werden.

Aus städtebaulichen Gründen soll der gesamte Bereich zwischen der Straße Am Bauhof, der Johannesstraße und dem nördlichen bebauten Ortsrand von Menden als städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt werden.

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfahl in der Sitzung vom 31.01.07 dem Rat am 14.03.2007 den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 413/1 „Im Werthchen“ in Sankt Augustin - Menden und die TÖB - Beteiligung und der Öffentlichkeit durchzuführen.

Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zeitgleich mit dem Bebauungsplan im Parallelverfahren.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche, getrennt durch einen kleinen Streifen – Fläche für die Landwirtschaft - dar. Damit sieht der Flächennutzungsplan eine fast vollkommene bauliche Nutzung dieses Bereiches vor. Die Änderung des Flächennutzungsplanes beschränkt sich lediglich auf eine geänderte Nutzungsausweisung.

Die Trennung der unterschiedlichen Nutzung bleibt durch die Darstellung eines Grünstreifens erhalten.

Das Gebiet gehört zu den wenigen im Stadtgebiet noch befindlichen Entwicklungsflächen.

Im Regionalplan ist das Gebiet als ASB „allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Für die Stadt Sankt Augustin besteht ein Stadtentwicklungskonzept 2025. Die Inhalte des städtebaulichen Entwurfs und den Darstellungen im Bebauungsplanentwurf wurden an die Zielsetzung des Entwicklungskonzeptes angepasst.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Grundwassergewinnungsanlage Meindorf, die der Aufbereitung von Grundwasser aus dem unteren Sieggebiet dient.

Der Landschaftsplan Nr. 7 enthält für das Plangebiet keine Festsetzungen. Für den Bereich liegen keine weiteren Ausweisungen von Schutzgebieten vor.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Menden im Stadtgebiet Sankt Augustin. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Offenlandfläche zwischen der L 143 (Am Bauhof) im Norden, der B 56 (Einsteinstraße) im Osten und den Wohngebieten im Süden und Westen innerhalb der Gemarkung Obermenden, Flur 8.

Der Geltungsbereich wird mit einer Fläche von ca. 8,1 ha angegeben.

Das Grundstück ist als relativ eben zu bezeichnen, jedoch leicht abfallend in Richtung Einsteinstraße. Parallel zum Böschungsfuß am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft ein verrohrter Sammelkanal der Stadt Sankt Augustin.

Im Osten außerhalb des Plangebietes über die Einsteinstraße hinaus befinden sich Sonder- bzw. Gewerbegebiete in vielfältiger Nutzung von Baumarkt, Bürogebäuden, Fachmärkten bis zum Autohaus.

Im südöstlichen Teil, an das Plangebiet angrenzend, befindet sich Geschosswohnungsbau bis zu acht Vollgeschossen. Der Bereich im Süden und Westen besteht vorwiegend aus zweigeschossigen Wohnhäusern in verschiedenen Wohnformen für Ein- und Mehrfamilienhäuser. Im Westen grenzt parallel zur Straße „Am Bauhof“ ein SB – Markt mit großflächigem Parkplatz an das Plangebiet.

Die Verkehrsanbindung des vorhandenen Marktes erfolgt über den Ortsteil Menden.

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes wird hauptsächlich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Das mittlere Geländeniveau wird mit NHN 53,50 m angegeben. Zu den höher liegenden Verkehrsflächen der L 143 und B 56 wird das Gelände durch Böschungen angepasst. Die bepflanzten Böschungen dienen als Abgrenzung zwischen Verkehrsfläche und dem geplanten Baugebiet und bleiben erhalten.

Das Plangebiet umfasst erhebliche Flurstücke in der Gemarkung Obermenden, Flur 8. Bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung des Planungskonzeptes sind nicht erforderlich.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sankt Augustin wird für den in Rede stehenden Bereich Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche, durch einen geringen Streifen für die Landwirtschaft getrennt, dargestellt.

Zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen ist die 64. Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Das Verfahren wird zeitgleich, parallel zum Bebauungsplan durchgeführt. Der Bebauungsplan ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Schaffung eines maßvoll verdichteten Wohnstandortes mit Nähe zum Ortszentrum in Verbindung mit verträglich genutzten gewerblichen Betrieben.

3.2 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Der Landschaftsplan Nr. 7 enthält für den Planbereich keine Festsetzungen.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes (Amtsblatt Nr. 25 für den Regierungsbezirk Köln).

Für das Plangebiet liegen keine weiteren Ausweisungen von Schutzgebieten (LSG, NSG, FFH-Gebiete, schutzwürdige Biotope laut Biotopkataster der LÖBF) vor.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Menden, dessen Umgebung von Wohn- und Gewerbegebieten geprägt wird. Nach Norden begrenzt die L 143 „Am Bauhof“, nach Osten die B 56 „Einsteinstraße“ das Plangebiet, so dass zwei stark befahrene Straßen den Planbereich einrahmen. Im Südosten befinden sich Gebäude in konzentrierter Form aus den 70er Jahren, die durch hochgeschossige Bauten dominiert werden und somit ebenfalls eine Zäsur im Siedlungsraum schaffen. Nach Süden und Westen grenzen Wohnbausiedlungen und individuelle Wohngebäude an das Plangebiet. Das Siedlungsbild ist stark durch die umliegende Nutzung beeinflusst.

Durch die Neuplanung wird das bereits bestehende Wohngebiet nach Nordosten erweitert und durch einen Grünzug in Form eines Gehölzstreifens von dem geplanten Gewerbe- und Sondergebiet abgeschirmt.

Der heute sehr offen gestaltete Übergang zwischen Wohnbau- und Offenflächen entfällt. Durch den geplanten Grünstreifen wird das Wohngebiet nach Norden und Osten eingefasst und eine Arrondierung des Ortsrandes erreicht. Die Art der Wohnbebauung, die sich in Höhe und Gestaltung in die nähere Umgebung einpassen soll, bewirkt eine Eingliederung in das bestehende Ortsbild.

Durch die Nähe zum überörtlichen Verkehrsnetz durch Autobahn, Schienenverkehr und Flughafen ist das Plangebiet als gut angebunden zu bezeichnen. Für Möglichkeiten des täglichen Einkaufs und darüber hinaus stehen Einkaufszentren in geringer Entfernung zur Verfügung.

Bauliche Anlagen in den Freiflächen und Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Eine besondere klimatische Bedeutung kommt dem Gebiet nicht zu.

5. Planungsziele

Städtebauliches Ziel ist es, im Bereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet für ein Gartencenter, ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Areals geschaffen werden.

Die Staffelung der Nutzungen orientiert sich am Bestand, bestehender Erschließung und Übergang zum vorhandenen Wohngebiet. Durch die Abstufung der Nutzungen wird eine positive Bewertung des neu geplanten Wohngebietes erzielt.

■ Sondergebiet (SO) Gartencenter

Es ist beabsichtigt, im nordöstlichen Teil des Plangebietes zur Verkehrsfläche hin ein Gartencenter mit einer begrenzten Verkaufsfläche von max. 8.000 qm zu errichten.

Das Warm- und Kalthaus ist mit einer Fläche von ca. 5.000 qm bemessen. Die Außenfläche (3000qm) wird zum Verkauf von Pflanzen und als Baumschule genutzt. Für Lagerung, Anlieferung und Zwischenlager werden weitere Flächen in Anspruch genommen. Verwaltung, Personal, Büro und Besprechungsräume einschließlich Sanitärbereiche werden auf einer Fläche von ca. 400 qm auf 2 Ebenen Platz finden.

Parkmöglichkeiten stehen vor dem Gebäude in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Das Sondergebiet und Gewerbegebiet erhalten einen Grünzug mit Bepflanzung zum bestehenden und geplanten Wohngebiet. Der Grünzug dient gleichzeitig dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die natürliche Trennung zwischen den Planbereichen mit Erdwall trägt erheblich zum Immissionsschutz, insbesondere zur Verbesserung der Schallschutzwerte bei.

■ **Gewerbegebiet (GEe) eingeschränkt**

Die nordwestlich gelegene Teilfläche soll als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsnutzungen mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Zur Sicherung des Immissionsschutzes des angrenzenden Wohngebietes ist eine Einschränkung der Nutzung im GEe – Gebiet notwendig. Zugelassen sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Die Planung der gewerblich genutzten Flächen erfolgte in Abhängigkeit mit dem Schallschutz. Die Gebäude geben der Wohnbebauung einen direkten Schallschutz für die Betriebe und den Verkehrslärm. Gemäß Schallschutzgutachten bestehen Anforderungen an die Baumaterialien der Außenwand, Öffnungen in den Wänden und der Anlieferung.

Der geplante Grünzug setzt sich fort bis an die bestehende Bebauung im Westen.

■ **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

In Anpassung an bestehende Baubereiche werden Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern und Reihenhäuser in geschlossener Bauweise geplant. Die Bebauung wurde durchgehend mit zwei Vollgeschossen ausgewiesen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes gegenüber dem bestehenden Geschosswohnungsbau (8 Geschosse) wurde eine Hauszeile mit mindestens zwei und maximal drei Etagen geplant zum Übergang des Plangebietes und Anpassung an den hochgeschossigen Baukörper.

Die Zielsetzung für das Plangebiet ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Das Plangebiet erhält mit seiner Größe und Anzahl der Wohngebäude ein verträgliches Maß zum Bestand in Struktur, Bebauungsdichte und Hausformen.

Eine übermäßige Verdichtung des Baugebietes für die Einfamilienhausbebauung soll durch Festsetzung der Wohneinheiten pro Gebäude verhindert werden. Dieses wird auch durch zu hohes Verkehrsaufkommen im Plangebiet begründet. Eine Begrenzung der Wohneinheiten dient

gleichermaßen dem Schutz und der Erhaltung der Gebietsstruktur. Für den Geschosswohnungsbau ist eine Begrenzung nicht erforderlich, da durch die ausgewiesene Fläche und Höhe die Gebäude ausreichend festgesetzt wurden.

Da sich zukünftig eine Verschiebung der Altersstruktur abzeichnet, muss insbesondere für die Nachfrage der Personengruppe älterer Mitbürger ein Flächenpotential für ein entsprechendes Angebot an altersgerechten Wohnungen bzw. betreutem Wohnen in fußläufiger Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen vorgehalten werden. Die Möglichkeit von Wohngebäuden zum Erwerb und Eigentum mit der Zielgruppe von seniorengerechtem Wohnen schafft eine erhebliche Aufwertung des Plangebietes. Hierdurch ist das Wohnen verschiedener Generationen möglich.

Die Wohnformen im Gebiet vom Doppelhaus bis zum Reihnhaus geben auch jungen Familien mit dem Wunsch nach einer Immobilie Gelegenheit zu bauen.

Ausrichtung und Stellung von Gebäuden berücksichtigen die Himmelsrichtung mit Sonneneinstrahlung für Gebäude und Gartenflächen.

Zum Bestand wurden die gegenüber liegenden Gärten zum Plangebiet mit berücksichtigt, die Freiräume schaffen und Möglichkeiten von zusätzlichem Grün bieten.

Das Erschließungssystem wurde nach der Wertigkeit in Bezug auf Breiten und Ausbau geplant. Erschlossen wird das Wohngebiet über die L 143 und dem Kreisverkehr. Der Bestand wird nur durch Fuß- und Radweg verkehrstechnisch angebunden. Öffentliche Stellplätze werden im Plangebiet in Längs- und Senkrechtaufstellung in ausreichender Form zur Verfügung gestellt.

Ein öffentlicher Spielplatz wurde im südöstlichen Teil des Plangebietes ausgewiesen. Der Kinderspielplatz liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, begrenzt von Hausgärten. In diesem Bereich ist nur ein Anliegerverkehr zu verzeichnen, da eine Anbindung an bestehende Straßen nicht geplant ist. Die Erreichbarkeit des Spielplatzes ist sowohl für Personen im als auch außerhalb des Plangebietes möglich.

Im nördlichen Teil des Wohngebietes zum Gartencenter hin wurde eine Kindertagesstätte geplant. Der Kindergarten liegt unmittelbar am Grünstreifen und wird zweiseitig von der Anliegerstraße begrenzt.

Die Fläche wurde als Gemeinbedarfsfläche mit der Zuordnung Kita festgesetzt. Zusätzliche Parkmöglichkeiten und zum Abholen und Bringen der Kinder stehen auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Planung berücksichtigt die Himmelsrichtung und Möglichkeiten von Spielflächen mit einer ausgewogenen Planung und dem Vorzeichen der Funktion und Wirtschaftlichkeit.

Die Erreichbarkeit der Kindertagesstätte kann mit dem PKW, Fahrrad und auf dem Fußweg erfolgen durch den vernetzten Standort.

Das geplante Wohngebiet in der Fortführung bestehender Wohnstrukturen stellt mit dem Angebot der Kindertagesstätte, Spielplatz und der Erschließung einen hohen Anspruch.

Ein Gestaltungsmerkmal des städtebaulichen Konzeptes ist die Planung von Stichstraßen mit Wendeanlagen, die als Wohnhof zu werten sind ohne Durchgangsverkehr. Die Planung entwickelte sich aus der Erschließung des Plangebietes und das Anbinden bestehender Straßen. Die möglichen Wohnhöfe dienen als Quartiersplatz und werden für die zukünftigen Bewohner einen hohen Stellenwert zum Aufenthalt, Verweilen und zur Kommunikation in Anspruch nehmen. Als Wohnhof ist

gleichermaßen auch der Wendehammer am Ende einer Erschließungsstraße zu bezeichnen. Dieser erfüllt ebenso den Wohnwert und lässt zusätzlich das Befahren und Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges zu.

Fußläufige und mit Fahrrad befahrbare Wegeverbindungen stellen die Verknüpfung zum Bestand und dem alten Ortsteil Menden sicher.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Gesamtplanung unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungen gewährleistet werden. Gleiches gilt für die Erschließungsmaßnahme und die Planung der Verkehrsanlagen.

Mit Festsetzungen zum Immissionsschutz soll sichergestellt werden, dass die Wohnnutzung durch die Gewerbebetriebe in einem verträglichen Maß berücksichtigt werden. Eine Schallschutzuntersuchung erfolgte zum Nachweis der Verträglichkeit des allgemeinen Wohngebietes und der damit verbundenen Rücksichtnahme zum Bestand.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend den Planungszielen für die Plangebietsbereiche festgesetzt.

- Für das Gartencenter soll ein Sondergebiet (SO) festgesetzt werden mit begrenzter Verkaufsfläche.
- Das GE – Gebiet wird eingeschränkt im Hinblick auf Nutzung und Immissionen . Des Weiteren wird nah- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen.
- Für den gesamten übrigen Bereich des Plangebietes soll allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4, BauNVO festgesetzt werden. Nutzungen werden nicht zugelassen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Eine Verträglichkeit mit dem Wohnen und erhöhtes Verkehrsaufkommen in und zum Plangebiet lässt derartige Nutzungen nicht zu. Zudem ist der Flächenanspruch für Stellplätze, Erschließungsanlagen und weitere Immissionen im Baugebiet nicht zumutbar.

Für das festgesetzte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel – Gartenfachmarkt – ist eine maximale Verkaufsfläche von 8.000 qm mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

Es liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung des Gartenmarktes „Breuers Pflanzen – Paradies“ und eine Aussage zum Altstandort als Anlage der Begründung vor.

Nach den Vorgaben des LEPro 24 a wurde die landesplanerische Tragfähigkeit des Vorhabens und damit verbundene vorhandene Daten untersucht. Die vorbenannte gutachterliche

Stellungnahme liegt vor und wurde den betroffenen Nachbarkommunen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum regionalen Einzelhandelskonzept zur Verfügung gestellt. Es sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Verlagerung und Erweiterung zu erwarten.

Der bestehende Standort an der Marie-Curie-Straße soll zugunsten des neuen Standortes im Plangebiet aufgegeben werden. Zugleich soll die Verkaufsfläche des Gartencenters von derzeit rd. 5.600 qm (zulässig nach BP 406/4A 7.000 qm) auf 8.000 qm erweitert werden. Hiermit ist eine Überschreitung der Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm zum Altstandort zu verzeichnen. Der Großteil der Erweiterungsfläche entfällt jedoch auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente. Die Obergrenze für das Randsortiment beträgt 750 qm, davon dürfen 200 qm je Hauptwarengruppe nicht überschritten werden.

Es wurde zusätzlich ein Verkehrsgutachten erstellt, welches den Nachweis der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs zur Erschließung des Gebietes erbringt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wurde der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen.

Weiterhin werden kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten unter Rücksichtnahme auf das angrenzende Wohngebiet und dem Bestand ausgeschlossen. Gleiches gilt für Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Spielhallen sowie Tankstellen. Die gewünschte städtebauliche Gesamtentwicklung in diesem Bereich und im angrenzenden Umfeld lässt die vorgenannten Nutzungen nicht zu.

Schon die unmittelbare Nähe des Gewerbegebietes zum Wohngebiet erfordert die Festsetzung eines eingeschränkten GE's, so dass der Ausschluss von Vergnügungsstätten auch im Hinblick auf das nächtliche Störpotential getroffen wurde. Das Stadtzentrum von Sankt Augustin sowie auch die einzelnen Ortsteilzentren bieten Möglichkeiten zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten, so dass dem Bedürfnis für Einrichtungen dieser Art im Stadtgebiet Rechnung getragen wird.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Umfeld des Plangebietes und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Sockel-, Dremmel- und Firsthöhen bestimmt. Die Firsthöhen werden im gesamten Plangebiet auf NHN bezogen und bilden die Obergrenze.

Die Zahl der Vollgeschosse findet hierauf Berücksichtigung und wurde mit zweigeschossig und für einen kleinen Teilbereich mit dreigeschossig festgesetzt.

Die Höhe, auf NHN bezogen, berücksichtigt bei einer zweigeschossigen Bebauung die geplante Straßenhöhe, Sockel und eine Gebäudehöhe von ca. 10,50 von OKF EG bis OK First (senkrecht gemessen).

Die Dreigeschossigkeit wird unter gleichem Ansatz zuzüglich Sockel mit ca. 12,50 m Höhe in Ansatz gebracht.

Das Gartencenter und die Gebäude in der GE-Fläche werden mit einer Höhe auf NHN die auf geplantem Gelände mit ca. 8,50 m bis OK First berechnet ist.

Hierdurch wird für das gesamte Plangebiet eine standortgerechte Höhenentwicklung gewährleistet, die zudem an die bestehenden Wohngebäude angepasst ist.

Die Grundflächenzahl wird für das Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Hier soll eine angemessene Ausnutzung des Grund und Bodens ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Neubauten gewährleistet werden. Durch die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen kann die GRZ gemäß Bau NVO um 50 % überschritten werden.

Dies stellt mit diesem Wert ein verträgliches Maß für Versiegelung und Freiflächen zur Begrünung dar. Auf die Ausweisung der GFZ – Geschossflächenzahl – wird verzichtet, da durch Vorgaben der GRZ und festzusetzender Höhen und Flächen eine ausreichende Definition und Begrenzung der Gebäude gegeben ist.

Die Festsetzung der GRZ 0,8 für die beiden Nutzungen im GEe und SO-Gebiet erfolgt nach den Obergrenzen der BauNVO.

Die GRZ 0,8 umfasst nach BauNVO alle befestigten Flächen einschließlich Parkplatz und setzt die Obergrenze fest.

Das festgesetzte Maß entspricht einem, dem Plangebiet angepassten Wert und orientiert sich an bestehende Projekte bzw. Fachmärkte.

Durch die Ausweisung von Flächen für Stellplatzanlagen entsteht ein großzügiger Parkplatz, der mit integriertem Grün die Gebäude in den gewerblich genutzten Flächen nicht überdimensional, sondern angepasst erscheinen lässt.

6.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Um die städtebauliche Struktur der Umgebung aufzunehmen und fortzusetzen, wird für das allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise und für einen Teilbereich der Reihenhausbebauung die geschlossene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern in der geschlossenen Bauweise kann sich eine differenzierte Bebauung entwickeln, die dem städtebaulichen Gedanken gerecht wird.

Die Festsetzung von E+D (Einzel- und Doppelhäuser) orientiert sich zum Teil an die bestehenden Gebäude im Anschluss an das Plangebiet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet werden im Verhältnis zu den zur Verfügung stehenden Flächen insgesamt großzügig festgesetzt. Damit ist bei der geplanten Aufteilung der Grundstücke eine ausreichende Flexibilität gegeben und der Planer hat ausreichend Spielraum für eine freie Planung mit den Möglichkeiten einer modernen Architektur.

Weiterhin findet die Errichtung von Wintergarten und eine überdachte Terrasse in den Festsetzungen Berücksichtigung für die Bereiche, wo geringere Bautiefen kleiner als 14,0 m ausgewiesen worden sind.

Die mögliche Überbauung wird jedoch nur auf der Gartenseite bis zu einer max. Tiefe von 14,0 m eingeschossig zugelassen und bis zu einer Höhe von 3,00m.

Diese Festsetzung gibt den zukünftigen Gebäuden eine höhere Attraktivität und trägt zu einer zeitgerechten Architektur bei.

Durch die Freihaltung der Gartenbereiche im Wohngebiet werden die Ruhebereiche geschützt und eine wahllose Bebauung vermieden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für das GEe- und SO-Gebiet lassen die Möglichkeiten einer großzügigen Bebauung mit ausreichendem Planungsraum zu.

6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen im WA-Gebiet

Die festgesetzte Begrenzung der Wohneinheiten gewährleistet die gewollte städtebauliche minimale Dichte. Bei Inanspruchnahme von weiteren Wohnungen wird der Stellplatzbedarf erhöht und erfordert einen Höheren Anspruch der bebauten Fläche bzw. Versiegelung. Weiterhin wird bei Erhöhung der Wohneinheiten der Verkehr im Plangebiet erhöht und führt zu zusätzlichen Immissionsbelastungen.

6.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung und zur Freihaltung der den öffentlichen Raum prägenden Vorgärten sind im Plangebiet Stellplätze, Carports und Garagen

nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Erreichung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes und zur Sicherung des Verkehrsflusses im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden Garagen und Carports mit einem ausreichenden Abstand zur Verkehrsfläche geplant.

Der Freiraum von Garagen lässt den Raum für einen weiteren PKW-Stellplatz zu. Überdachte Stellplätze bzw. Carports wurden z. T. mit einem geringeren Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt. Der reduzierte Abstand begründet sich aus der städtebaulich vertretbaren Idee und schränkt den öffentlichen Bereich nicht ein.

Die Stellplätze, die in den feststehenden Flächen für Stellplätze realisiert werden, sind private Stellplätze. Diese können zum Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen, privaten Stellplätze herangezogen werden, wenn diese im B-Plan der Baufläche zugeordnet wurden.

Zur Vermeidung eines uneinheitlichen Bildes und zur Freihaltung des den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenbereiches sind Nebenanlagen im Vorgarten unzulässig.

Um eine Überregulierung zu vermeiden, sind Standorte für Mülltonnen ausnahmsweise zulässig, wenn sie städtebaulich verträglich in die Gestaltung der Architektur und des Vorgartens einbezogen werden.

Zur Durchgrünung der Gartenbereiche, Vermeidung eines ungeordneten städtebaulichen Bildes und zur Begrenzung auf eine einheitliche Größe ist die Errichtung von Nebenanlagen begrenzt.

Nebenanlagen sind innerhalb der Flächen, für die ein Pflanzgebot oder sonstige Festsetzungen bestehen grundsätzlich nicht zulässig, um die Eingrünung des Gebietes und die Entwicklung der anzupflanzenden Grundstrukturen zu gewährleisten.

6.7 Gemeinbedarf, Sozial Infrastruktur

Die Infrastruktur bis auf den Kindergarten ist ausreichend, so dass durch die Entwicklung des Plangebietes kein zusätzlicher Bedarf entsteht. Schulen stehen in ausreichender Form zur Verfügung. Im Plangebiet wird zur Deckung des Bedarfes eine Fläche für eine Kindertagesstätte ausgewiesen, mit der Option hier auch den Bedarf angrenzender Gebiete abzudecken.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz wurde im süd-östlichen Bereich des Plangebietes in der Fortführung der Steinergasse geplant.

6.8 Verkehrsflächen und Erschließung

6.8.1 Erschließungsflächen

Der Bebauungsplan gliedert sich in den nördlichen Teil, in dem sich Gewerbebetriebe und das Gartencenter ansiedeln sollen und dem südlichen, der neuen Wohnbebauung am Ortsrand von Menden.

Das gesamte Plangebiet wird an die L143 über den Kreisverkehr angeschlossen.

Die Anbindung erfolgt gegenüber der Zufahrt zum städt. Bauhof/zur Polizei. Der neue Knotenpunkt wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW als Straßenbaulastträger in Form eines Kreisverkehrs durch das Ing. Büro Stelter geplant.

Die Erschließung der beiden Gewerbeflächen erfolgt vor dem Eintritt in das Wohngebiet in ost- und westlicher Richtung.

Ein Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen für den PKW - Verkehr ist nicht vorgesehen.

Es soll jedoch eine Verbindung als Fuß- und Radweg vorgesehen werden.

Die eingeengten Zugangsmöglichkeiten von bestehenden Straßen werden mit Poller zur Verhinderung einer Durchfahrt geplant.

Das südliche gelegene Wohngebiet wird über einzelnen Planstraßen mit unterschiedlichen Ausbaubreiten erschlossen. Die Details der Straßenquerschnitte wurden mit dem Fachbereich 7 (Tiefbauamt) abgestimmt. Wendeanlagen für Müll- und Rettungsfahrzeuge wurden vorgesehen. Die Bemessung der Anlagen erfolgt gemäß den Vorgaben der EAE 85/95 und in Abstimmung mit der RSAG. Aus Rücksicht weiterer versiegelter Flächen werden z. T. bei geringer Anzahl von Wohneinheiten keine Wendeanlagen geplant, sondern zur Entsorgung zusätzliche Standorte für Mülltonnen vorgesehen.

Die Dimensionierung und Ausführung der geplanten Erschließungsflächen sind im Plangebiet unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte angemessen. Als Anliegerstraße ist von einer geringen Verkehrsstärke und Geschwindigkeit im Wohngebiet auszugehen.

Der Fußgänger- und Radfahrrerverkehr wird von Norden, von dem vorhandenen Rad-/Gehweg entlang der L143 (von dieser durch einen Gehölzstreifen abgetrennt und derzeit an der Zufahrt Bauhof/Polizei endend), über den geplanten Kreisverkehr ins Gebiet geführt. Die Weiterführung durch das Plangebiet erfolgt dann nach Süden und letztlich nach Osten an den bestehenden Rad-/Gehweg an der Einsteinstraße. So ist zukünftig eine überörtliche Verbindung von Troisdorf nach Sankt Augustin gewährleistet.

Für das Plangebiet liegt eine verkehrstechnische Standortuntersuchung durch das Ing. Büro Vertec vor. Die Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlage in Anbindung an die L143 wurde nachgewiesen. Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

6.8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Am ost- und nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein bestehender Mischwasserkanal zu Gunsten der Stadt Sankt Augustin.

Das Leitungsrecht sichert die Durchquerung für den Versorger. Die Leitung kann jedoch durch Stellplätze überbaut werden mit der erforderlichen Sicherung. Das Leitungsrecht umfasst einen Schutzstreifen gemäß Plandarstellung.

Weiterhin befindet sich im nord-westlichen Teil des Plangebietes an der Plangrenze eine Telekommunikationsleitung, unmittelbar am Böschungsfuß. Hierzu erfolgte eine nachrichtliche Übernahme in den B-Plan.

6.8.3 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Straßenraum sind Stellplätze für Besucher in Längsrichtung unter Berücksichtigung der zukünftigen Ein- und Ausfahrten vorgesehen.

In Senkrechtaufstellung werden weitere Stellplätze für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen wurde im Plangebiet ausreichend berücksichtigt.

Zudem stehen auf den Baugrundstücken und ausgewiesenen Flächen ausreichend Stellplätze für die Bebauung zur Verfügung.

6.8.4 ÖPNV

Durch Buslinien im näheren Umfeld und Haltestellen in unmittelbarer Nähe ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verkehrsgünstig angebunden.

6.9 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Sankt Augustin-Menden. Hier ist ein Mischsystem vorhanden, an das auch das neue Gebiet angeschlossen werden soll. Die gesamte Entwässerung soll nach Norden zum Hauptsammler „E“ hin erfolgen, da das Gutachten der AEW Plan aus 1999 Überlastungen im Netz in den umliegenden Straßen ausweist. In den Planstraßen werden neue Kanäle mit entsprechender Dimensionierung verlegt.

Die Regenwasserbeseitigung soll nach § 51a LWG-NRW stattfinden. Dies ist jedoch nur bei ausreichendem Grundwasserflurabstand bzw. Sohlabstand der Anlage zum mittleren höchsten Grundwasser möglich. Die Abstände des derzeitigen Geländeniveaus lassen jedoch keine Versickerung zu.

Das Plangebiet der gewerblichen Flächen wird in erheblichen Flächen bis ca. 1,00 m angefüllt, um Übergänge zu Straßen und Gelände herzustellen. Im vorhandenen Gelände befindet sich zudem eine Vertiefung, die mit der Auffüllung ausgeglichen werden soll.

Es ist geplant, dass alle Flächen an das Mischwassernetz angeschlossen werden sollen. Der vorhandene Hauptsammler ist in der Lage, diese zusätzlichen Abwassermengen aufzunehmen, ohne dass es bei dem gemäß den technischen Richtlinien und in Abstimmung mit der Stadt

Sankt Augustin anzusetzendem Regenereignis zu Überstauungen kommt. Der hydraulische Nachweis wurde durch den Fachplaner geführt.

Die Stellplätze des SO - Gebietes und der Gewerbefläche werden nicht versickerungsfähig ausgeführt im Hinblick auf die Großflächigkeit des Parkplatzes und Vorgaben zur Wasserschutzzone. Das Regenwasser des SO-Gebietes wird jedoch gesammelt und für die Bewässerung des Gartencenters und dessen Pflanzen genutzt.

Weiterhin werden große Teile der Gebäude für das GE- und SO-Gebiet mit einer Dachbegrünung geplant, die die Ableitung des Niederschlagswassers erheblich reduziert.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Die erforderlichen Wassermengen nach den Vorgaben des Brandschutzes/Feuerwehr stehen zur Verfügung.

6.10 Grünflächen

Zur Gewährung einer städtebaulich verträglichen Einbindung sowie einer Abrundung des Plangebietes werden Grünflächen festgesetzt, die durch ein Anpflanzungsgebot und Festsetzungen ergänzt werden.

Anpflanzungsgebot

Mit dem festgesetzten Anpflanzungsgebot soll eine ökologisch sinnvolle Eingliederung des Neubaugebietes in die umgebende Landschaft erreicht werden.

Ausgleichsflächen

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Umnutzung des Landschaftsraumes, der Verlust von vorhandenen Biotopstrukturen und die Überbauung bzw. Versiegelung von Bodenflächen stellen nachhaltige und nicht unerhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die soweit als möglich zu minimieren bzw. auszugleichen sind.

Die im Plan vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote) dienen dem Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe. Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist gemäß Berechnung und Nachweis des Ing.-Büros I. Rietmann außerhalb des Plangebietes zu realisieren. Die Sicherstellung und Durchführung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages, der vor Satzungsbeschlussfassung unterzeichnet sein muss.

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das im Plangebiet vorgesehene Blockheizkraftwerk. Durch Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) erfolgt eine Einsparung von Energie und erheblicher Reduzierung der CO₂-Werte. Durch die Berücksichtigung des BHKW wird ein positiver Beitrag zum Klima geleistet.

Durch Bearbeitung von Energiekonzepten wurde nachgewiesen, dass die Planung eines Blockheizkraftwerkes einen erheblich geringeren Schadstoffausstoß im Vergleich zu einer herkömmlichen dezentralen Heizung für das Plangebiet aufweist.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sollen die Voraussetzungen zum Anschluss der zukünftigen Nutzer geschaffen werden.

6.11 Immissionsschutz

Die Prognoseergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens, die durch den gewerblichen Verkehr im Zusammenhang mit der Nutzung der Flächen des Gartencenters und der gewerblichen Nutzungen erwartet werden zeigen, dass für alle in der Umgebung liegenden schutzwürdigen Nutzungen (angrenzende Wohngebietsbebauung) die Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm eingehalten werden.

Die zu erwartenden Geräuschimmissionen einschließlich aller Einrichtungen, wie z.B. Maschinen, Geräte, Lüftung- und Kälteanlagen, PKW- und LKW-Verkehr inkl. Parkplatznutzungen liegen an dem nächstliegenden Wohnhaus neben der Erschließungsstraße südlich des geplanten Erdwalls bei < 55 dB(A), womit die Anforderungen an den Schallschutz erfüllt werden.

In die Prognose wurden die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten sowie die Vorgaben zum Schallschutz integriert, d.h. im Bebauungsplan werden zur Einhaltung der Werte passive und aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

So wird in dem Grünzug zwischen Gewerbe-/ Sondergebiet und geplantem Wohngebiet ein 2,5 m hoher Erdwall als Lärmschutzwall festgesetzt. Bei der Ausbildung des Erdwalls wird im Eckbereich eine Wandscheibe integriert, so dass eine optimale Abschirmung der gewerblichen Geräuschimmission im Hinblick auf die südlich angrenzenden Wohnhäuser und den hier geplanten Kindergarten gewährleistet werden kann.

Zudem sind gemäß den Festsetzungen im B-Plan Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen, z.B. geschlossene Außenwände an der Südfassade der im GE geplanten Baukörper; Einhausen der Warenlieferung des Gartencenters im schalltechnischen Sinne, Parkplatzoberfläche inkl. den Fahrgassen erhalten eine ebenen Belag.

Das Schallschutzgutachten des Ing. Büro Graner ist als Anlage der Begründung beigelegt

6.12 Altlasten / Altstandorte

Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht vorhanden.

Das Bodengutachten des Ing.Büros Dr. Frankenfeld (Anlage der Begründung) stellt keine Auffälligkeiten fest.

6.13 Denkmalschutz, Umgebungsschutz

Boden- oder eingetragene Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aus der Planung heraus ergeben sich daher keine denkmalpflegerischen Belange.

6.14 Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB werden Vorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, die Konzeption der geplanten Bebauung, insbesondere mit den Festsetzungen zur äußeren Form der Baukörper in

den baulichen Bestand einzufügen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit ein möglichst großer Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

Durch die Beschränkung der Höhen, Festsetzung der Bauform und Dachneigung werden das städtebauliche Gesamtbild und die Einfügung der benachbarten Gebäude sichergestellt.

Die Festsetzung von Gestaltungsmerkmalen wie Farben für die Dachlandschaft geben dem Baugebiet ohne erhöhte Einschränkung ein abgestimmtes Bild und die Realisierung der städtebaulichen Idee.

Im Plangebiet des Wohngebietes sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und eingeschossige Anbauten als Flachdachbauten zulässig, um eine städtebaulich geordnete Struktur in Bezug auf die Dachform zwischen Haupt- und Nebenanlagen zu gewährleisten.

Zur Verbesserung der Ökologie und Reduzierung von Niederschlagswassermengen sind die Flachdächer der Nebenanlagen zu begrünen.

Einfriedung und Freiflächengestaltung im WA – Gebiet

Die Festsetzung der Grundstückseinfriedung und Stützmauern regelt den gestalterisch wichtigen Übergang von öffentlicher zu privater Grundstücksfläche. Die den öffentlichen Raum beeinträchtigenden Einzellösungen sollen durch die geforderte Eingrünung in ihrer visuellen Wirkung vermindert werden und die Entwicklung eines grüngerprägten Straßenraums gefördert werden. Zur Vermeidung eines unattraktiven öffentlichen Straßenraums ist ebenso die Höhe der Einfriedungen auf 0,60 m begrenzt.

Feste Grundstückseinfriedungen an den privaten Grundstücksflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, um die Frei- und Grünflächen weitgehend zu beleben, sowie nachbarschaftliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Als Sichtschutz dienende Hecken sind davon ausgenommen.

Als feste Grundstückseinfriedungen sind Zäune aus grobmaschigem Drahtgeflecht zulässig. Sockelmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,20 m über der Oberkante der fertig gestellten Verkehrsfläche, die zur unmittelbaren Erschließung dient, zulässig.

In Bereichen von Terrassen und Freisitzen, die unmittelbar an die Gebäudewand des Doppel- oder Reihenhauses angrenzen, sind Trennwände entlang der Grundstücksgrenzen bis zu 2,50 m Länge und 2,00 m Höhe zulässig, um eine gewisse Privatsphäre durch eine nicht Einsehbarkeit in diesem Bereich zu gewährleisten.

Die Einfriedung in den gewerblich genutzten Flächen wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen für Grün auf 2,20 m Höhe festgesetzt.

7. Flächenbilanzierung

Nutzung	Flächen in m ² , ca.	%
---------	---------------------------------	---

Wohngebiet WA	23500	29
Gartencenter	24000	30
Gewerbefläche	8500	11
Öffentliche Verkehrsfläche	12000	14
Grünfläche u. Pflanzgebote	11000	13
Kindertagesstätte	1300	2
Spielplatz	510	1
Gesamt	80810	100

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

Nach den §§ 2 Abs.4 und 2a des Baugesetzbuches gilt eine Umweltprüfungspflicht grundsätzlich für alle neu zu erstellenden, zu ändernden oder zu ergänzenden Bebauungspläne. Eine Umweltprüfung ist nur dann entbehrlich, wenn ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 des BauGB durchgeführt wird.

Wesentliches Element der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt hat. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Umweltbericht als Teil II der Baugründung. Das Ergebnis ist für die Bearbeitung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung bezieht sich nur auf die erkennbaren (nachteiligen) Folgen des jeweiligen Bauleitplanes. Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 legt die Gemeinde für jeden Bebauungsplan fest in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die zu prüfenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beziehen sich auf:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH- und Vogelschutzgebiete
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europäischen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind.

Bei den Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft geht es insbesondere um die nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung näher zu prüfenden Faktoren. Die bislang übliche Behandlung dieser Belange in einem gesonderten landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist in den Umweltbericht zu integrieren. Der Eingriff ist primär durch landschaftspflegerische Maßnahmen vor Ort oder, wenn nicht möglich, durch Maßnahmen an anderer Stelle auszugleichen.

9. Ausgleichsmaßnahmen

Der aus dem Eingriff in Natur und Landschaft resultierende Ausgleichsbedarf lässt sich im Plangebiet nur zum Teil realisieren. Durch Neuanlagen von Hausgärten, Gestaltung der Grünflächen im Straßenraum und durch Pflanzung von Gehölzen auf den verbleibenden Grünflächen wird der Ausgleich im LBP berechnet.

Der Biotopwertverlust durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und die damit einhergehende Inanspruchnahme und Überprägung von Fläche beläuft sich für das gesamte B-Plangebiet auf 699.240 BW-Punkte.

Durch die Festsetzungen im B-Plan wird der anzunehmende Soll-Zustand des Gebietes definiert.

Aus der Gegenüberstellung im LBP wird ersichtlich, dass durch den verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft für das B-Plangebiet selbst insgesamt 66 % des Ausgleichs erbracht werden können. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 237.070 BW-Punkten, der anderweitig zu erbringen ist.

Der erforderliche Kompensationsbedarf soll durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf folgenden Flächen erfolgen:

- Ausgleichsfläche „Buisdorf“: Sankt Augustin, Gemarkung Buisdorf, Flur 16, Flurstück 190, Flächengröße: 10.430 m²
- Ausgleichsfläche „Menden“: Sankt-Augustin, Gemarkung Menden, Flur 5, Flurstück 1504, Flächengröße 10.125 m²

Ein Teil des Kompensationsbedarfs soll durch Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland (Glatthaferwiese) ausgeglichen werden. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt auf dem Flurstück 190, Flur 16 in der Gemarkung Buisdorf.

Unter Berücksichtigung des Siegauenkonzeptes und des Landschaftsplans Nr. 6 ist in der Gemarkung Menden (Flur 5, Flurstück 1504 – städtisches Grundstück) die Extensivierung von Grünland geplant.

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kann der noch verbleibende Kompensationsbedarf ausgeglichen werden, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft zu 100 % kompensiert wird.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Sankt Augustin und dem Vorhabenträger.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen wird die Stadt Sankt Augustin nach Realisierung der Planung bei den Fachbehörden abfragen, ob diesbezügliche Erkenntnisse vorliegen.

10. Realisierung der Planung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenverordneten Maßnahmen erforderlich. Hinsichtlich der erschließungstechnischen Umsetzung wird zwischen der Stadt Sankt Augustin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Darin werden alle Vorgaben und Inhalte für die Realisierung des Plangebietes mit der Erschließung vereinbart.

Der Umweltbericht wurde ausgearbeitet durch das Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung Ingrid Rietmann in Zusammenarbeit mit der Stadt Sankt Augustin.

Diese Begründung wurde ausgearbeitet von Architekt und Stadtplaner Heinz Hennes in Zusammenarbeit mit der Stadt Sankt Augustin.

Lohmar, den 21.11.2007

Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner

Anlagen

Bodengutachten: Dr. H. Frankenfeld, Nümbrecht vom 09.06.2006

Verkehrsgutachten: Ing. Büro Vertec, Koblenz vom 20.09.2006 und Oktober 2007

Schallschutzgutachten: Ing. Büro Graner, Berg.- Gladbach vom 17.04.2007 und 16.10.2007