STADT SANKT AUGUSTIN

Bebauungsplan Nr. 407

Sankt Augustin – Menden
Kreuzung Siegstraße L143 / Meindorfer Straße L 16

BEGRÜNDUNG

■

HEINZ HENNES - ARCHITEKT BDB UND STADTPLANER – INGERER STRASSE 2 – 53797 LOHMAR

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

Gemäß Antrag eines Investors und Grundstückseigentümers soll für das Betriebsgelände des vormaligen Autohauses Kümpel und weitere angrenzende Flächen das Bauleitverfahren nach BauGB § 2 eingeleitet werden.

Die Fläche des Plangebietes umfasst zusätzlich Flurstücke mit Wohngebäuden gemäß Plandarstellung, die mit erworben wurden und Bestandteil der Planung werden.

Es handelt sich hier um einen Innenbereich mit angrenzender Wohnbebauung in Nord-, Süd- und Westrichtung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilbereich Bonn-Rhein-Sieg) stellt das Plangebiet nördlich der Meindorfer Straße als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Bereich südlich der Meindorfer Straße befindet sich im Übergang zur Fläche für die Landwirtschaft.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Plangebiet kommen keine Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope nach § 62 LG vor.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes.

Durch erhöhten Verkehr der Siegstraße und Meindorfer Straße ist das Plangebiet vorbelastet. Gleichfalls wurden durch Untersuchungen Belastungen des Bodens festgestellt. Im Gebiet wurden zwei Altlastenverdachtsflächen aus dem Altlastenkataster mit aufgenommen.

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat am 13.12.2006 neben der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3(1) und § 4 (1) BauGB beschlossen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteiles Menden und wird erschlossen durch die Siegstraße und die Meindorfer Straße.

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Obermenden, Flur 2, 4 und 5 im Kreuzungsbereich der Siegstraße (L143) und der Meindorfer Straße (L16) zwischen der Bebauung der Böttgerstraße im Westen, südlich der Parzellen 3044, 887 und 11/2, westlich der Parzellen 686, 1201, 1202, 531, 186/63, 187/64, 188/64, 113/57, 114/57, 471 und nördlich der Parzelle 467. Die Grenze des Geltungsbereichs ist dem Plan zu entnehmen und mit einer markierten Linie dargestellt.

Das überplante Gebiet einschließlich der Erschließungsflächen umfasst ca. 2,6 ha. Die Fläche ist als relativ eben ohne besondere Geländeprofilierung zu bezeichnen. Das Grundstück ist in östliche Richtung leicht abfallend. Der Planbereich grenzt in nördlicher Richtung, parallel zur Siegstraße, an bestehende Wohngebäude. Es handelt sich hier um ein- und zweigeschossige Gebäude, vorwiegend mit Nebengebäuden. Im südlichen Teil stehen Wohngebäude mit großzügigen Grundstückszuschnitten.

Im westlichen Teil schließen Einfamilienhäuser als Doppelhäuser, z. T. Reihenhäuser und Hausgruppen in verdichteter Bauweise an. Die umliegende Bebauung ist als offene Bauweise, vorwiegend mit Einzelhäusern und zwei Vollgeschossen zu beschreiben. Im südlichen Bereich grenzen an die Verkehrsflächen des Plangebietes weitere Wohngebäude und eine Tennisanlage an. Die Tennisanlage ist jedoch weiter südlich und liegt vertieft zu den Verkehrsflächen und dem Plangebiet.

Das angrenzend westliche Wohngebiet ist mit kleinen Grundstücken verdichtet und wird durch Wohnhöfe, Fußwege und Garagenhöfe geprägt. Unmittelbar an der Meindorfer Straße befinden sich zwei bewohnte Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen zzgl. einem ausgebautem Dachgeschoss.

Das Plangebiet selbst ist mit erheblichen Betriebsgebäuden in massiver Bauausführung bebaut. Die Gebäude werden mit unterschiedlicher Wertigkeit beschrieben. Ausstellungshalle, Bürogebäude, Werkstatt, Lagerhallen und eine große Anzahl von Stahlbetonfertiggaragen stellen einen großen Anteil von Versiegelung und umbauten Raum dar. Weiterhin sind großräumig Freiflächen, Höfe und Zufahrten mit Asphalt, Beton und Pflasterflächen versiegelt.

Verschiedene Betriebsgebäude der Werkstatt und Lagerhalle grenzen an bestehende Wohngrundstücke. Im nordöstlichen Bereich wird eine Fläche zum Abstellen von Baumaterialien einschließlich eines Fuhrparks für LKWs genutzt.

Die Betriebsgebäude des ehemaligen Autohauses stehen leer. Eine weitere Nutzung und Verwendung der Immobilie ist auszuschließen. Die Gebäude befinden sich in einem schlechten Zustand. Weiterhin ist die Erschließung des Betriebsgeländes und der Immissionsschutz für das angrenzende Wohngebiet für weitere Nutzungen erheblich eingeschränkt.

Die Situation und das städtebauliche Erscheinungsbild für den südlichen Teil des Stadtteiles Menden werden durch den Bestand negativ beeinflusst.

Das mittlere Geländeniveau, bezogen auf das Plangebiet und die beiden Verkehrsflächen wird mit NHN 57,50 angegeben.

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 das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist eine Verbesserung des Ortbildes und Nachverdichtung des Wohnstandortes mit der Nähe zur Innenstadt.

3.2 Sonstige Satzungen, Verordnungen

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).

In dem Gebiet kommen keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope nach § 62 LG vor. Auch streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten gemäß § 10, Abs. 2, Nr. 11 Bundesnaturschutzgesetz konnten nicht nachgewiesen werden.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das alte Betriebsgelände, immissionsbelastend für die angrenzende Wohnbebauung, ist nach heutigen Ansprüchen und Anforderungen der Autoindustrie nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Durch Aufgabe des Betriebes (Insolvenz) und nach mehreren Jahren Leerstand soll der Standort nun einer Wohnnutzung zugeführt werden.

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Zielsetzung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer Nachverdichtung erfüllt werden.

Hieraus begründet sich die Planung von verschiedenen Wohnformen, vom Einfamilienwohnhaus bis hin zum Geschosswohnungsbau. Weiterhin besteht Bedarf an Wohnraum für junge Familien und dem Wunsch nach Eigentum. Durch die zentrale Lage und kurzen Wegen zur Fachhochschule ist ein weiterer Kreis der Nutzer für Wohnungen möglich.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine besondere klimatische Bedeutung kommt dem Gebiet nicht zu.

5. Planungsziele

In Anpassung an bestehende Baubereiche werden Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen, Reihenhäuser und Geschosswohnungen geplant. Die Bebauung wurde durchgehend mit zwei Vollgeschossen und am Kreisverkehr mit drei Geschossen dargestellt.

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

Die Wohngebäude, am Kreisverkehr gelegen, sollen 2- bis 3-geschossig zzl. einem Staffelgeschoss realisiert werden. Die städtebauliche Dominanz am Knotenpunkt der Verkehrsanlage und Eintritt in den Ortsteil Menden soll hiermit gestützt werden. Die Mehrfamilienhäuser werden über die neu geplanten

Erschließungswege von den Rückseiten auch für den ruhenden Verkehr erschlossen, um die Ordnung der Verkehrsabläufe nicht zu stören.

Durch den Ausbau des Knotenpunktes entsteht eine Platzsituation, die durch die geplanten Gebäude räumlich gefasst wird. Hieraus begründet sich die Geschossigkeit der Eckgebäude.

Der Kreisverkehr mit der geplanten Bebauung soll das Gegenstück im nordwestlichen Bereich von Menden sein und im Süden den Stadtteil abgrenzen.

Tiefgaragen für den Geschosswohnungsbau sind zwingend erforderlich zur Reduzierung der Versiegelung und Verbesserung des Wohnwertes. Zudem trägt die Tiefgarage zum Stellplatznachweis der geplanten Wohnungen bei, ohne Parken auf der Straße und den Freiflächen.

Die Eingänge für den Geschosswohnungsbau, werden fußläufig von der Siegstraße, Meindorfer Straße und den neuen Erschließungsstraßen angebunden.

In den übrigen Bereichen werden Einfamilienhäuser geplant.

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.

Das Plangebiet erhält mit seiner Größe und Anzahl der Wohngebäude von ca.

46 Einfamilienhäusern	mit 46 WE
8 Mehrfamilienhäusern	mit ca. 60 WE

ein verträgliches Maß zum Bestand in Struktur, Bebauungsdichte und Hausform.

Gestaltungsmerkmal des städtebaulichen Konzeptes für die Einfamilienhausbebauung ist die Anlage von Stichstraßen, z. Tl. mit Wendeanlagen, die als Wohnhof zu werten sind ohne Durchgangsverkehr. Die großzügigen Erschließungsflächen bzw. Wohnhöfe dienen als Quartiersplatz und werden den zukünftigen Bewohnern zum Aufenthalt, Verweilen und zur Kommunikation einen hohen Stellenwert bieten. Die Anlagen dienen z. T. als Wendeplatz für Müllfahrzeuge nach den Vorgaben der RSAG. Zur Reduzierung der Versiegelung wurden Straßenbreiten reduziert und Wohnwege ohne Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge geplant. Hier werden besondere Standorte für Mülltonnen berücksichtigt.

Die Erschließungswege zu den Wohngebäuden Einfamilienhäusern werden als Mischflächen verkehrsberuhigt geplant und dienen der Erhöhung des Wohnwertes. Wohnstraßen erhalten zusätzlich zur Aufwertung der Anlage Einzelbäume im Rahmen von Verkehrsgrün.

Öffentliche Stellplätze werden im Plangebiet in Längs- und Senkrechtaufstellung in ausreichender Anzahl berücksichtigt.

Ein Spielplatz wurde auf der westlichen Seite der Siegstraße für Kleinkinder berücksichtigt. Die verkehrsberuhigten Bereiche der Erschließungsanlagen einschl. der Aufweitungen lassen zudem das Spielen auf den Flächen zu.

Das Plangebiet ist durch seine Lage und verkehrstechnische Situation vorbelastet. Weiterhin ist eine Vorbelastung des Bodens, die Maßnahmen erfordert, zu verzeichnen.

Mit Festsetzungen zum Immissionsschutz und Verkehrslärm soll sichergestellt werden, dass die Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung auf ein verträgliches Maß reduziert wird.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Gesamtplanung einschließlich der Erschließungs- und Verkehrsanlagen gewährleistet werden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend den Planungszielen für die Plangebietsbereiche festgesetzt.

Für den gesamten Bereich des Plangebietes soll Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4, Bau NVO festgesetzt werden. Nutzungen werden nicht zugelassen für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 1 (5) BauNVO und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (6) BauNVO.

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

Im Rahmen der Bearbeitung des Einzelhandelsstandorts und Zentrenkonzeptes für die Stadt Sankt Augustin wurde für das Plangebiet empfohlen, den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen. Als Grund hierfür wird die Entwicklung und nachhaltige Sicherung des Nahversorgungszentrums Gutenbergstraße in Menden gesehen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Umfeld des Plangebietes und dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Sockel-, Drempel- und Firsthöhen wird das Maß weiter bestimmt. Die Firsthöhen werden im gesamten Plangebiet mit Obergrenzen, bezogen auf geplante Erschließungsanlagen festgesetzt.

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

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

Die Dreigeschossigkeit wird unter gleichem Ansatz, bezogen auf Erdgeschossfußbodenhöhe zuzüglich Sockel mit 12,00 m Höhe begrenzt.

Hierdurch wird für das gesamte Plangebiet eine standortgerechte Höhenentwicklung gewährleistet, die die bestehenden Wohngebäude berücksichtigt. Die Höhenentwicklung auf der Siegstraße entspricht dem geplanten und bestehenden Straßenbild.

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.

Dem neu gestalteten Kreuzungspunkt kommt eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Der B-Plan-Entwurf sieht für den Bereich eine höhere Verdichtung vor, um die zur Verfügung stehenden Eckgrundstücke einer städtebaulichen Entwicklung zu entsprechen. Durch die Geschlossenheit der Baukörper am Kreisverkehr entsteht eine Platzsituation die durch die Geschossigkeit weiter gestützt wird.

Für die geplante Bebauung ist der Geschosswohnungsbau vorgesehen.
Der erforderliche Stellplatzbedarf soll vorwiegend unterirdisch in Tiefgaragen nachgewiesen werden, um Freiflächen und Grün nicht zu reduzieren. Die GRZ darf durch die Tiefgaragen max. bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Eine Verdichtung des Planbereiches mit einer entsprechenden Nutzung löst keine negativen Merkmale auf die natürliche Funktion des Bodens aus.

Durch die Eckbebauung und Einhaltung von Grenzen ist eine Grundstücksnutzung erschwert darzustellen.

Die Überschreitung der GRZ durch die Tiefgarage berührt keine öffentlichen Belange. Die Zulässigkeit der GRZ mit der Erhöhung stellt, wie städtebaulich begründet, ein verträgliches Maß für Versiegelung und Freiflächen dar.

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 die geschlossene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in der offenen Bauweise kann sich eine differenzierte Bebauung mit Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise entwickeln, die dem städtebaulichen Gedanken und dem Standort gerecht werden.

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

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

Die Bebauung am Kreuzungsbereich wird aus besonderer städtebaulicher Begründung für die straßenseitigen Fassaden mit Baulinien festgesetzt. Die beabsichtigte Geschlossenheit der Ge-

bäude mit der angestrebten Platzsituation stützt die Festsetzung der Baulinie. Zum Zweck der Fassadengestaltung und der Möglichkeit eines Staffelgeschosses im Dachgeschoss werden Ausnahmen die maßlich begrenzt werden, zugelassen. Eine Staffelung der Fassade kommt dem Gesamtbild zu Gute und trägt positiv zum geordneten Straßenbild bei.

6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Die festgesetzte Begrenzung der Wohneinheiten für die Einfamilienhausbebauung 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 gesteigert und führt zu zusätzlichen Immissionsbelastungen.

Für den Geschosswohnungsbau wurde keine Begrenzung festgesetzt, da durch überbaubare Flächen, Geschossigkeit und Höhenbegrenzung eine ausreichende Definition besteht.

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 vor 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 Wohnstraßen wurden auf den reduzierten Abstand von Carportanlagen mit den erforderlichen Radien für den PKW berücksichtigt.

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 in Vorgärten 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 Grünstrukturen zu gewährleisten.

Gartengerätehäuser werden vollkommen ausgeschlossen für die Gartenflächen der westlichen Grundstücke entlang der Siegstraße. Das städtebauliche Straßenbild und Vermeidung von uneinheitlichen kleinteiligen Nebengebäuden soll gewahrt bleiben.

6.7 Gemeinbedarf, soziale Infrastruktur

Die Infrastruktur in der Stadt Sankt Augustin ist ausreichend, so dass durch die Entwicklung des Plangebietes kein zusätzlicher Bedarf entsteht. Schulen stehen in ausreichender Form zur Verfügung.

Ein Kleinkinderspielplatz wurde im westlichen Bereich des Plangebietes an zentraler Lage geplant.

6.8 Verkehrsflächen und Erschließung

6.8.1 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Siegstraße in das westliche und über den geplanten Kreisverkehr Siegstraße / Meindorfer Straße in das östliche Wohngebiet. Der geplante Kreisverkehr wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW als Straßenbaulastträger geplant. Erforderliche Flächen für den Ausbau werden nach Planung durch den Investor zur Verfügung gestellt.

Die Leistungsstärke der geplanten Kreisverkehrsanlage wurde durch ein Gutachten des Ing.-Büros Vertec, Koblenz nachgewiesen. Das Gutachten liegt dem Landesbetrieb vor und ist zusätzlich Anlage der Begründung.

Die Straßenanbindung für das östliche Plangebiet in der Fortführung der Meindorfer Straße dient zusätzlich für eine zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehene Baugebietserweiterung im Rahmen der Flächennutzungsplanausweisung.

Die Ausbaubreiten für den geplanten Anschluss wurden in der Planung mit berücksichtigt.
Das Wohngebiet wird über einzelnen Plan- und Wohnstraßen mit unterschiedlichen Ausbaubreiten erschlossen. Die Details der Straßenquerschnitte wurden mit dem 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.
Dem Fußgänger und Radfahrer wird in östlicher Richtung vom Plangebiet aus eine verkehrssichere schnelle Anbindung zum Zentrum Sankt Augustin zur Verfügung gestellt.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz mit den Möglichkeiten der bestehenden Autobahnanschlüsse ist als überaus günstig zu werten.

6.8.2 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Straßenraum sind Stellplätze für Besucher in Längsrichtung unter Berücksichtigung der zukünftigen Ein-. und Ausfahrten vorgesehen. Weitere Stellplätze für die Öffentlichkeit werden zusätzlich in Senkrechtaufstellung geplant. Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen wurde im Plangebiet ausreichend berücksichtigt.

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

6.8.3 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 südlichen Stadtteil Sankt Augustin-Menden. In den öffentlichen Flächen steht ein Mischwasserkanal, der ausreichend dimensioniert ist, zur Verfügung. Das vorhandene Kanalsystem nimmt die Bebauung einschließlich der befestigten Erschließungsflächen nach technischen Richtlinien und Abstimmung mit dem Fachbereich 7 (Tiefbauamt) auf.

Die Behandlung von Regenwasser nach § 51 a LWG – NRW wurde auf der Grundlage des Bodengutachtens und der Planung geprüft. Im Plangebiet bestehen Altlastenverdachtsflächen, die auf der östlichen und westlichen Seite in das Altlastenverzeichnis aufgenommen wurden.
Nach vorliegendem Bodengutachten wurde in den Bereichen der Werkstattgebäude und angrenzend belastete Bodenwerte über zulässigem Wert festgestellt.

Weiterhin wurden erhebliche Flächen des bestehenden Altstandortes angeschüttet, die eine Versickerung oder Verrieselung erheblich beeinträchtigen. Das Grundstück im südlichen Bereich außerhalb des Plangebietes liegt im Mittel 1,50 m tiefer durch vorbenannte Auffüllungen des Geländes.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung und deren Abstände zu Grenzen und Gebäuden, auch zur Sicherung des Bestandes, eine Versickerung/Verrieselung nicht durchführbar ist und erhebliche Konflikte geschaffen werden. Nach dieser Ausführung ist ausreichend begründet, das Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Dies setzt voraus, dass alle Flächen an das Mischwassernetz angeschlossen werden. Der vorhandene Hauptsammler ist in der Lage, diese zusätzlichen Abwassermengen aufzunehmen, ohne dass es bei anzusetzendem Regenereignis zu Überstauungen kommt. Der hydraulische Nachweis wird durch den Fachplaner geführt.

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.

Versorgung
Das Plangebiet soll an die öffentliche Versorgung (Gas, Wasser, Strom und Telekom) angeschlossen werden. Die Versorgungsanlagen sind ausreichend dimensioniert.

6.10 Grünflächen

Zur Gewährung einer städtebaulich verträglichen Einbindung und einer Abrundung des Plangebietes werden Grünflächen in nicht überbaubaren Flächen festgesetzt.

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

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Umnutzung führt zu einer erheblich positiven Bewertung.

Die im Plan vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote) dienen vordergründig der Abgrenzung zur freien Landschaft und zur öffentlichen stark befahrenen Verkehrsfläche.

6.11 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und den verkehrsreichen Straßen – Siegstraße L 143 und Meindorfer Straße L 16 – vorbelastet.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)l	R`.w.res des Außenbauteils für Wohnräume in dB
I	< 55	30
II	56-60	30
III	61-65	35
IV	66-70	40
V	71-75	45

Im Hinblick auf den Schallschutz gemäß

DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau
DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

werden die Orientierungswerte zur L 143 und L16 für die WA – Gebiete in Teilbereichen der Fassaden überschritten.

Durch passive Lärmschutzmaßnahmen werden die Anforderungen an den Schallschutz erfüllt. Ein aktiver Schallschutz wie Erdwall oder Schallschutzmauer kann aus städtebaulichen Gründen, Flächenanspruch und erforderliche Sichtdreiecke für Erschließungsstraßen ausgeschlossen werden.

In Abhängigkeit vom einwirkenden Außenlärm sind zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in schutzbedürftigen Räumen Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Gebietsabhängige Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet lauten:

tagsüber	**55 dB (A)**	**nachts**	**45/40 dB (A)**

Der niedrige Wert für die Nacht soll in der Bewertung Berücksichtigung finden.

Nach dem vorliegenden Gutachten des Ing - Büros Graner werden die straßenseitigen Fassaden einem Lärmpegelbereich (LPB) IV und V nach Anforderung zugeordnet.

Die Lärmpegelbereiche I bis III erfordern keine besonderen Anforderungen an den passiven Schallschutz, da bei Neubauten die standardmäßigen Bauausführungen (z. B. aus Wärmeschutzgründen) diese erfüllen.

Das Schallschutzgutachten (Ing.-Büro Graner) ist Anlage der Begründung.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Verkehrlandeplatzes Bonn/Hangelar. Das Gebiet liegt querab des von der höheren Luftfahrtbehörde mit entsprechenden Toleranzen verbindlich festgelegten Flugweges für An- und Abflüge.
Die Segelflugrunde liegt über dem Plangebiet. Der Einfluss vom Hubschrauberbetrieb wird entsprechend wahrnehmbar sein.
Die auftretenden Schallwerte liegen in den Toleranzbereichen. Im B-Plan-Entwurf wurde auf den Verkehrslandeplatz Bonn / Hangelar hingewiesen.

Die in der Nachbarschaft befindliche Tennisanlage ist schallschutzmäßig für das Plangebiet aufgrund der Abstände nicht störend.

Der Bebauungsplan sieht eine Wohnbebauung zum südlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flurstückes 467 vor. Nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist das Heranrücken der Wohnbebauung an den Ponyhof verträglich.

Im Hinblick auf Geruchsimmissionen bei der Tierhaltung besteht nach derzeitigem Kenntnisstand ausschließlich eine Problematik bei Hennen, Mastgeflügel, Truthühnern, Mastschweinen, Sauen, Ferkeln und Mastkälbern.

Bei derartigen Tierhaltungen wird in der Regel eine große Anzahl von Tieren in entsprechenden Hallen gehalten und führt zu Geruchsimmissionen, denen nur mit entsprechenden Abständen im Rahmen der Bauleitplanung begegnet werden kann.

Aus diesem Grunde ist in den einschlägigen nordrhein-westfälischen Verwaltungsvorschriften und Ministerialblättern zum Immissionsschutz, wie z. B. im Abstandserlass oder im Planungserlass kein besonderer Abstand zwischen einer privaten Pferdehaltung und geplanten Wohnhäusern gefordert, so dass eine Geruchs- und Lärmproblematik grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

6.12 Altlasten / Altstandorte

Im Plangebiet wurden zwei Altlastenverdachtsflächen aufgrund der gewerblichen Nutzung des Autohauses und einer Tankstelle ausgewiesen. Diese werden wie folgt beziffert:

5209 / 2040 (westlich der Siegstraße)
5209 / 2043 (west- und östlich der Siegstraße)

Für die Flächen wurde eine Bodenuntersuchung (Ing. – Büro Nickel GmbH, 2007) durchgeführt. Die Bodenuntersuchung ist Anlage der Begründung.

Die durchgeführten Analysen ergaben, dass für den ausgewählten Untersuchungsumfang die Prüfwerte der Bundes – Bodenschutzverordnung nur in einer Probe mit dem Parameter Cadmium überschritten werden. Alle weiteren Parameter liegen unterhalb der Prüfwerte. Die Zuordnungswerte Z1.2 der LAGA Boden werden bei keiner Probe überschritten, außer bei der vorgenannten Probe mit dem Parameter Cadmium.

Neben den Bodenproben wurden auf den versiegelten Flächen Betonbohrkerne analysiert. Bei zwei Kernen der Bohransatzpunkte wurden erhöhte Werte nach ALEX 02 – Liste festgestellt.

In den Parkplatz- und Hofflächen wurden weitere Untersuchungen durchgeführt, die erhöhte Werte von 0,50 bis 1,00 m Tief von GOK aufweisen.

Lediglich an der erstgenannten Probe wurde im anstehenden Untergrund eine erhöhte Verunreinigung festgestellt, deren Ausdehnung im Rahmen der Erdarbeiten bestimmt wird und nach Erfordernis einen Bodenaustausch erfordert.

Aufgrund der Feststellung, dass die Böden mit gefährdeten Stoffen belastet sind, erfolgt im Bebauungsplanentwurf eine Kennzeichnung nach § 9, Abs. 5, Nr. 3 BauGB.

Es wird unter Hinweise im B-Planentwurf die Altlastenverdachtsfläche beziffert und auf die Bodenverunreinigung und die weitere Verfahrensweise hingewiesen.

6.13 Denkmalschutz, Umgebungsschutz

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

Im Plangebiet befindet sich auf der westlichen Seite der Siegstraße, unmittelbar vor der Außenwand der Werkstatt, ein Bilderstock ohne besondere denkmalbehördliche Anerkennung.
Das Objekt, aus den 50er Jahren, hat jedoch ortshistorischen Wert. Ein Alternativstandort wird in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde, ortsnah im Plangebiet berücksichtigt werden.

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

Die Festsetzung der Grundstückseinfriedung 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 und die Entwicklung eines grüngeprägten Straßenraums gefördert werden. Zur Vermeidung eines unattraktiven öffentlichen Straßenraums ist 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.

Die Zulässigkeit der Einfriedung bis 1,50 m an der Siegstraße – für die Einfamilienhausbebauung – jedoch nur für die westlichen Gärten begründet sich aus der Abgrenzung des Straßenraumes in Verbindung mit dem Pflanzgebot.

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.

Ausnahmsweise ist eine massive Grenzmauer oder Zaun bis zu einer Höhe von 2,00 m, senkrecht gemessen, von OK Erdreich des tiefer liegenden Grundstückes auf der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 1827 bis 1832 im südwestlichen Plangebiet zulässig. Diese Ausnahme erfolgt aus den im Bestand vorhandenen Gebäuden auf der Grenze und einer möglichen Trennung der Hausgärten.

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.

7. Flächenbilanzierung

Nutzung	Flächen in m²,	%
Wohngebiet WA	16.900	67
Öffentliche Verkehrsfläche L 16 und L 143	5.350	21
Öffentliche Verkehrsfläche Innenbereich	2.800	11
Spielplatz	215	1
Gesamt	25.265	100

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

Der vorliegende Entwurf des Umweltberichtes ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches erstellt worden.
Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung entsprechen der Ebene des Bebauungsplanes.

Der vorliegende Umweltbericht ermittelt die potentiellen mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt.
Der Umweltbericht ist Teil II der Begründung.

Der Bebauungsplan mit seinen Plangebietsgrenzen umfasst eine Fläche von ca. 25.222 qm. Wichtige Kenngrößen für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ Boden und Wasser sind die vorhandene und geplante Versiegelung.

In dem Gebiet kommen keine Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope nach § 62 LG vor.

Auch streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten gemäß § 10, Abs. 2, Nr. 11 Bundesnaturschutzgesetz konnten nicht nachgewiesen werden.

Bezogen auf das gesamte Baugebiet kommt es bei der Realisierung der Planung zu einer Entsiegelung von ca. 3.800 qm. Der Versiegelungsgrad wird von 78 % auf 63 % reduziert.

Durch die geplanten Maßnahmen wird das Plangebiet vollständig neu gestaltet und das Ortsbild verbessert.

Die Ermittlung der Kompensation erfolgt nach dem so genannten vereinfachten Bewertungsverfahren (2001) in Verbindung mit der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung im NRW“. (Stand 10.11.2006).

Eine Überkompensation von 9465 Wertpunkten wurde für das Plangebiet errechnet.

Es ist beabsichtigt, die überschüssigen Wertpunkte einem Ökopunktekonto oder als Ausgleich einem sonstigen Planverfahren in der Stadt Sankt Augustin zukommen zu lassen.

9. Ausgleichsmaßnahmen

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

Es besteht eine Überkompensation aufgrund der hohen Entsiegelung des vormaligen Autohauses mit den erheblich versiegelten Flächen.

Der LPB ist Anlage der Begründung.

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 ist Teil der Begründung und wurde ausgearbeitet durch das Ingenieurbüro Nickel GmbH, Bad Honnef 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 14.04.2008
Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner

Anlagen

1. Bodengutachten, Ing.-Büro Nickel GmbH vom 09.11.2007 und 22.05.2007
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Ing.-Büro Nickel GmbH von 30.11.2007
3. Schallschutzgutachten, Ing.-Büro Graner vom 06.11.2007
4. Verkehrstechnische Untersuchung, Ing.-Büro Vertec vom 17.10.2007