Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 418/1

„Burgstrasse-Nord“

der Stadt Sankt-Augustin

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 418/1 „Burgstrasse-Nord“

I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Menden, Gemarkung Niedermenden, Flur 5, nördlich der Burgstrasse und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Durch die Liegenschaften an der Friedrich-Hegelstrasse, Haus Nr. 8, Parzellen 3534 und 3258, sowie der Haus Nr. 6, Parzelle 3257, sowie Haus Nr. 4, Parzelle 744.

Im Osten: Durch die Schule des Ortsteiles Menden mit der Parzelle 3509, sowie die Parzelle 2526 an der Burgstrasse Nr. 57.

Im Süden: Durch die Burgstrasse.

Im Westen: Durch die Parzellen 610 an der Burgstrasse Nr. 61 und die Parzelle 2333, sowie die Parzelle 1104 an der Friedrich-Hegelstrasse, Haus Nr. 10.

II Anlass und Planungsziel

Am 27.06.1996 hatte der Rat der Stadt Sankt Augustin den B-Plan Nr. 418 „Burgstrasse“ beschlossen. Das damalige Planungsvorhaben eines Investors zu einer Altenwohnanlage wurde nicht realisiert.
Am 20.04.2005 wurde vom Rat der Stadt Sankt Augustin beschlossen nach Vorlage von drei Planungsalternativen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch zu führen.
Dies erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 22.06.2005 und durch Aushang der drei Pläne in der Zeit vom 23.06.2005 bis 08.07.2005. Mit Schreiben vom 07.06.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.
Am 28.09.2005 beschloss der Rat der Stadt Sankt Augustin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 418/1 „Burgstrasse/Nord“ gemäß § 2 Abs. 1 BauBG auf der Basis eines vorhergehenden Beschlusses v. 30.08.2005 des Planungs- und Verkehrsausschusses, eine Hinterlandbebauung zu ermöglichen. Dem Fachausschuss lagen 3 Entwurfalternativen zu einer Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor, bei einer Erschließung von der Burgstrasse aus im westlichen Bereich des Plangebietes. Die Verwaltung wurde beauftragt das weitere Planverfahren auf der Basis der am 20.04.2005 vorgelegten Alternative 3 einzuleiten.
Das ehemalige Klostergebäude, Gebäudebestand im Planungsbereich, wurde im Jahre 1999 vom ehemaligen Investor ausparzelliert und verkauft. Der Käufer baute dieses ehemalige Klostergebäude nach Erhalt einer Baugenehmigung zu einem Mehrfamilienhaus um und erwarb einige Jahre später die weiteren Grundstücksteile des Plangebietes mit dem Ziel eine Wohnbebauung, die sich auf der Basis des bestehenden B-Planes Nr. 418 „Burgstrasse“ nicht realisieren

ließ. Mit diesem Grundstücksbesitzer konnte die Verwaltung der Stadt Sankt-Augustin grundsätzliches Einvernehmen herstellen zu den Planungsvarianten der Stadtverwaltung, die dem Fachausschuss am 30.08.2005 vorgelegt wurden. Auf dieser Basis wurde der Planbereich weiter entwickelt. Vom 06.12.2006 zum 15.01.2007 einschließlich fand die Auslegung statt. Planungsziel ist nun, das Plangebiet so zu erschließen, dass einerseits das Errichten von zwei Doppelhäusern und einem freistehenden Einfamilienhaus, also insgesamt 5 Hauseinheiten , in zweigeschossiger Bauweise ermöglicht wird, andererseits über die geplante Erschließung in Zukunft weitere Bereiche des Innenbereiches zwischen Burgstrasse und Friedrich-Hegelstrasse erschlossen werden können.

III Bestand

Im Planbereich steht das vorgenannte alte Klostergebäude, dieses in zweigeschossiger Bauweise mit Parkplätzen, Zuwegung und Gartenbereich. Der nördliche Bereich des Planungsbereiches ist ein in den letzten 15 Jahren nicht mehr gepflegter ehemaliger Klostergarten. Östlich des ehem. Klostergebäudes stehen zwei erhaltenswerte Kastanien.

IV Darstellung im Flächennutzungsplan

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin, stellt das Areal des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.
Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.
Aufgrund der Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin ist die bislang parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführte 59. Änderung des „alten“ Flächennutzungsplanes hinfällig geworden und nicht mehr erforderlich.

V Planinhalte

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel wird die Nutzung des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet laut BauNVO § 4 festgelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Bereich westliche Burgstraße und Friedrich Hegelstraße hat im Bestand mehrheitlich eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern und Reihenhäusern in max. II-geschossiger Bauweise. Dem Bestand entsprechend wird eine II-geschossige Bauweise festgesetzt.
Unter Berücksichtigung der Belange der Grundstücksnachbarn, ins besondere an der Friedrich-Hegelstrasse, wurde eine max. Firsthöhe von 9,00 Metern festgelegt, womit auch am 21. Dezember (niedrigster Sonnenstand) keine Verschattung der Südfassaden der Häuser an der Friedrich-Hegelstrasse erfolgt. Zudem wird eine Verschattung der Grundstücksflächen in der Zeit des niedrigsten Sonnenstand des Jahres verhindert durch die Fest-

legung von Walmdächern, was bewirkt, dass nur sehr kurze Firstlängen baulich möglich sind.
Die maximale Traufhöhe wurde mit 6,00 Metern festgelegt, was überhöhte Sockel oder Drempel verhindert.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Entsorgungsbehälter

Es werden Flächen für private Parkplätze, Garagen und Carports ausgewiesen. Anzahl und Flächen sind so festgelegt, dass jede Hauseinheit zwei Abstellflächen für PKW's erhält in unterschiedlichen Kombinationen, teils als offene Parkplätze, teils als Carports, teils als Garagen.
Für das Mehrfamilienhaus im Planungsbereich D sind 5 weitere private Stellplätze vorgesehen, die erschlossen werden von der gepl. öffentlichen Erschließung. Für das bestehende Mehrfamilienhaus sind auf der Parzelle 3781 5 Stellplätze vorh. davon 2 Stck. als Carport. Zwei Stck der vorh. Stellplätze sollen einen Carport erhalten.
Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz von Menschen und Fahrzeugen, die sich auf Verkehrsflächen bzw. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten befinden wird festgelegt, dass auf den unbebauten Flächen der Grundstücke der Baufelder A + B + C überdachte Stellplätze ein Mindestabstand von 3,00 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einhalten müssen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO).
Im Einmündungsbereich der Erschließungsstrasse ist eine private Fläche von ca. 1,00 Meter Breite und 12,00 Meter Länge als gepflasterte Fläche zum zeitweiligen (Entsorgungstermine) Aufstellen von Entsorgungsbehältern der RSAG vorgesehen;

4. Erschließung, Verkehrsflächen, Entwässerung

Der Planungsbereich wird erschlossen durch eine öffentliche Erschließung im westlichen Bereich des Planungsgebietes mit einem Regelquerschnitt von 4,75 Metern und einem Wendehammer.
Von diesem Wendehammer zweigt nach Osten ein Privatweg in der Breite von 3,00 Meter zur Erschließung des Garagenbereiches und des Baufeldes B. Dieser Weg wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgelegt..
Die öffentliche Erschließung ermöglicht, dass eine weitere Hinterlandbebauung westlich von dem Planungsbereich des B-Planes 418/1 organisiert werden kann.
Die Erschließung erfolgt nach Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Sankt Augustin und dem Grundstücksbesitzer.

Für die Entsorgung (Versickerung) der Oberflächenwässer ist zu beachten, dass sich der Planbereich in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Meindorf befindet, siehe auch „Hydrologisches Gutachten zum Planungsvorhaben B-Plan Nr. 418/1 „Burgstrasse-Nord" der Firma Kühn Geoconsult GmbH, Bonn, v. 16.08.2006.

Daraus ergibt sich in Verbindung mit der 2. Änderungsverordnung zur Wasserschutzgebietsverordnung für die Wassergewinnungsanlage Sankt Augustin-Meindorf vom 18.01.2005, dass die Verkehrsflächen nach § 9 (1) 11 BauGB (öffentliche sowie GFL-Flächen) zur Oberflächenentwässerung an die Öffentliche Abwasserbeseitigungsanlagen angeschlossen werden müssen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer der neu zu errichtenden Gebäude erfolgt über das städtische Schmutzwasserkanalsystem zur Gemeinschaftskläranlage in Sankt Augustin-Meindorf .
Zu Fragen der Entsorgung der Oberflächenwässer nimmt das Hydrologische Gutachten v. 16.08.2006 der Fa. Kühn Geoconsult GmbH, Bonn, differenziert Stellung.
Die Oberflächenwässer von Gebäude-, Garagen- und Carportdächern können lt. benanntem Gutachten Ziff. 4.4.5 versickert werden. Rigolensysteme zur Entsorgung dieser Oberflächenentwässer hält das Gutachten für durchführbar, weist aber auf verschiedene technische Detailprobleme hin, die zu beachten sind und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch weitere Detailuntersuchungen zu klären sind.
Das Gutachten weist darauf hin, dass eine wasserdurchlässige Befestigung auch privater befahrbarer Flächen nicht zulässig ist (Absatz 4.1.3 unten). Diese Flächen sowie befestigte Flächen von Zuwegungen und Terrassen werden über die Schulter in eine 30 cm mächtige belebte Bodenzone zu entwässern.

5. Umweltbericht

5.1 Standort:

Die Grenzen des B-Plans 418/1 „Burgstrasse-Nord entsprechen der Parzellenabgrenzung des Grundstücks Burgstrasse 59, das gebildet wird aus den Parzellen 3781 und 3782 der Gemarkung Niedermenden Flur 5. Dieses Grundstück ist ein Teilbereich eines z.Zt. nicht genutzten Innenbereiches im Ortsteil Menden der Stadt Sankt Augustin. Dieser Innenbereich wird im Norden begrenzt durch die Friedrich Hegelstrasse mit einer südlichen Bebauung gebildet aus Baukörpern in ein und zweigeschossiger Bauweise, teils als freistehende, teils als Doppelhaus errichtete Wohnhäuser. Die östliche Abgrenzung wird gebildet durch die Grundschule Menden. Die südliche Abgrenzung bildet die Strassenrandbebauung, vorwiegend eine zweigeschossige Doppelhausbauweise. Die westliche Abgrenzung bildet ein Gewerbebetrieb. Wie auch das Staatliche Umweltamt im Schreiben vom 1.7.2005 bestätigt hat, besteht zwischen geplantem Vorhaben und diesem Gewerbegebiet ein ausreichender Abstand, so dass für die zukünftigen Bewohner dieses Planungsvorhabens keine Emmissionsbelastungen zu erwarten sind.

5.2 Beschreibung des Vorhabens:

Planungsziel ist, einen nicht genutzten Grundstücksbereich entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Nachverdichtung einer baulichen Nutzung zuzuführen. Das Grundstück ist derzeit bebaut mit einem

zweigeschossigen als Mehrfamilienhaus genutzten ehemaligen Klostergebäude aus den 20-iger Jahren des letzten Jahrhunderts. Dazu ist erforderlich das Grundstück zu erschließen. Vom 06.12.2006 zum 15.01.2007 einschließlich fand die Auslegung statt. Planungsziel ist nun, das Plangebiet so zu erschließen, dass einerseits das Errichten von zwei Doppelhäusern und einem freistehenden Einfamilienhaus, also insgesamt 5 Hauseinheiten, in zweigeschossiger Bauweise ermöglicht wird andererseits über die geplante Erschließung in Zukunft weitere Bereiche des Innenbereiches zwischen Burgstrasse und Friedrich-Hegelstrasse erschlossen werden können.
Den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 (1) 7. wurde einerseits mittels eines „Hydrologischen Gutachtens“ v. 16.08.2006 nachgekommen., Anlage zu diesem B-Plan, andererseits durch einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom August 2006.

5.3 Festsetzungen

Die sich aus den Gutachten ergebenden Maßnahmen sind in die Textlichen Festsetzungen zum B-Plan 418/1 aufgenommen.
Umweltschutzbelange, die sich aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergeben haben, wurden ebenfalls in die Textlichen Festsetzungen zum B-Plan 418/1 aufgenommen oder als Hinweise zum B-Plan.

5.4 Bedarf an Grund und Boden

Das Planungsvorhaben beschränkt sich auf die geordnete Erschließung einer Brachfläche und wird eine z.Zt. bestehende nicht ordnungsgemäß entwässerte Zufahrt und Parkplatzfläche dahingehend ordnen, dass diese den Erfordernissen der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Sankt Augustin-Meindorf entsprechen wird. Auch in dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom August 2006 wird belegt, dass kein Verbrauch einer ökologisch hochwertigen Fläche beabsichtigt ist. Das Verhältnis zwischen zukünftiger versiegelter Erschließungsfläche plus bebauter Fläche verhält sich folgender Massen:

Gesamtfläche	3.872,50m²
Versiegelte Flächen	
versiegelte Strassenflächen	550,00m²
sonstige versiegelte Flächen	250,00m²
(Oberflächenwässer über Dachflächen geplante Gebäude können über Rigolen, sonstige gepflasterte Flächen über die Schulter“ entwässert, werden	
Summe versiegelte Flächen	750,00m²

ergibt ein Maß der Versiegelung von 19 % auf dem Planungsbereich, was als günstig ein zu stufen ist.

Das Verhältnis von Gesamtfläche 3.872,50m²

zu Verkehrsfläche 500,00m²

ergibt ein Maß des Verkehrsflächenanteils (ohne Burgstrasse) von 13 % auf dem Planungsbereich, was als günstig ein zu stufen ist.

5.5 Auswirkung der Planung auf Schutzgut Mensch

Die Planung beabsichtigt eine Nachverdichtung, welche eine Baudichte und Baukörperhöhe aufweist, die deutlich unter den Werten des bestehenden Planungsrechtes liegen. Der zusätzliche Verkehr innerhalb des Umfeldes beschränkt sich auf den Anliegerverkehr von max. 5 Familien, siehe entspr. Beschränkungen in den Textlichen Festsetzungen. Insofern wird auch die Belastung infolge zusätzlichen Anliegerverkehrs deutlich geringer ausfallen als bei Umsetzung bestehenden Planungsrechtes.

5.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag vom Aug.2006 analysiert die vorh. Situation auf dem Grundstück und vergleicht diese einerseits mit dem vorhandenen Planungsrecht und andererseits mit den gesetzlichen Belangen. Er kommt zu dem Ergebnis, dass sich in der Zeit zwischen Rechtskraft des B-Planes 418 und der heutigen Situation keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben, und dass die nun vorliegende Planung zum ökologischen Ausgleich ein deutlich geringeres Maß des Eingriffes bewirken wird, als das bestehend Planungsrecht zuläßt.
Möglicherweise gefährdete Populationen konnten nicht festgestellt werden. Geschütztes Landschaftsgut ist nicht betroffen.

5.7 Schutzgut Boden

Der Untergrund des Plangebietes besteht aus geologisch jungen Kies- und Sandablagerungen, überlagert von einer Hochflutlehmschicht. Das Plangebiet wird von abweichenden Bodenstrukturen durchzogen, nämlich von mittel bis gut basenhaltiger Parabraunerde, örtlich paravergleyt, teils kiesigen, schluffigen Lehm. Dies entspricht damit den Lößböden der Niederrheinischen Bucht. Die Böden sind sehr gut zur Ackernutzung geeignet (LPB zum Bebauungsplan). Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden die vorgenannten Aspekte in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung berücksichtigt. Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes sind die im Plangebiet befindlichen Böden als schutzwürdige Böden auf Grund ihrer hohen Fruchtbarkeit, sowie Puffer- und Wasserspeicherkapazität dargestellt. Die Darstellung als schutzwürdige Böden ergibt sich aus dem Ertragspotential (hohe Fruchtbarkeit), welches im Sinne von Landschaftspflege und Naturschutz kein auszugleichendes Gut ist. Die durch die vorliegende Planung ermöglichte Versiegelung kann – wie bei den meisten städtebaulichen Planungen - nicht durch Entsiegelung an anderer Stelle kompensiert werden. Hierbei ist zu erwähnen, dass das alte Planrecht eine weitaus höhere Versiegelung ermöglichte als die nunmehr vorgesehene Planung.
1996 wurde ein Bodengutachten erstellt, welches im Aug. 2006 neu betrachtet wurde. Altlasten liegen nicht vor. Bezüglich Oberflächenwasserentsorgung werden in dem Gutachten die rechtlichen und hydrologischen Bedingungen intensiv betrachtet und Empfehlungen ausge-

sprochen. Diese sind in den Textlichen Festsetzungen zum B-Plan 418/1 berücksichtigt.

5.8 Schutzgut Wasser

vorhandene Gewässer liegen nicht vor. Zu Maßnahmen des Schutzes der Grundwässer wurde im Aug. 2006 ein hydrologisches Gutachten erstellt, deren Empfehlungen sind in den Textlichen Festsetzungen zum B-Plan 418/1 berücksichtigt.

5.9 Schutzgut Luft

Aufgrund der geringen Nachverdichtung und der daraus resultierenden geringen Verkehrszunahme, ist die zusätzliche Belastung nach jetzigem Kenntnisstand unerheblich.
Es handelt sich um eine geringe Nachverdichtung des umbauten Blockinnenbereiches. Erhebliche kleinklimatische Veränderungen sind nicht zu erwarten.
Auch hier ist zu berücksichtigen, dass das vorh. Planungsrecht mit einer dreigeschossigen verdichteten Bauweise, eine deutlich massivere Maßnahme darstellt gegenüber der hier vorliegenden Planung einer zweigeschossigen Doppelhausbauweise.

5.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine oberirdischen Denkmäler. Kenntnisse über Bodendenkmäler liegen ebenfalls nicht vor. Auf Basis der dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege verfügbaren Unterlagen kann keine abschließende Aussage getroffen werden, inwieweit es zu Konflikten zwischen der vorliegenden Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann. Um den Belangen der §§ 15 und 16 DSchG NRW Rechnung zu tragen, erfolgt ein Hinweis auf der Bebauungsplankartengrundlage.

5.11 Beschreibung von Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

„Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahme zur Abhilfe zu ergreifen“.
Die im Rahmen der Umweltprüfung angewandten Prognosen und festgeschriebenen Maßnahmen zur Konfliktminderung werden im Rahmen der routinemäßigen Kontrollen der fachlichzuständigen Stellen der Stadt Sankt Augustin im Nachgang zur Vorhabenrealisierung überprüft.
Im Einzelnen sind dies:

- Verpflichtung des Erschließungsträgers im Erschließungsvertrag, bezogen auf die landschaftspflegerischen Arbeiten eine anerkannte, qualifizierte Fachfirma zu beauftragen.

- Verpflichtung des Bauherrn in der Baugenehmigung die Pflanzgebote innerhalb einer angemessenen Frist (Berücksichtigung von Pflanzzeiten) umzusetzen.

- Kontrolle der festgesetzten Bepflanzung durch Inaugenscheinnahme (1 Jahr nach Fertigstellung).

5.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass sich wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten städtischen Bereiche, sowohl in Bezug auf die vorhandenen Bewohner als auch die Flora und Fauna nicht ergeben werden. Aus der Bewertung der landschaftlichen und ökologischen Faktoren (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) geht hervor, dass in Folge ausgebliebener Nutzung in den vergangenen 2 Jahrzenten eine Sukzession mit Sträuchern und ausgedehnten Brombeerbüschen entstanden ist, was potenziell Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger bietet. Dieser Lebensraum wird durch die Realisierung der Planungsmaßnahme verdrängt auf vorhandene ähnlich strukturierte nachbarliche Bereiche.
Dem gegenüber steht, dass erhebliche dem Abstellen von Fahrzeugen dienende nur mit Kies und Schotter belegte Flächen, die derzeit keine in der Wasserschutzzone III erforderliche geregelte Oberflächenwasserabführung enthalten, im Zuge der Realisierung dahingehend gewandelt werden, dass eine ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung vorhanden sein wird.
Die bauliche Ergänzung dieses städtebaulichen Innenbereiches mittels einer Bauweise, die der vorhandenen nachbarlichen Wohnbauten entspricht, wird in Bezug auf das Kleinklima keine wesentliche Veränderung bewirken.
Zu beachten ist auch, dass die hier vorliegende Planung gegenüber dem geltenden Planungsrecht einer hochverdichteten III-gschossigen Altenwohnanlage einen erheblich geringeren Eingriff in die Belange des Umweltschutz bedeutet. Siehe dazu auch im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag den Abschnitt: Vergleich mit geltendem Baurecht „Altenwohnanlage“.

6. Flächen mit Pflanzbindung

Parallel zur Erschließung sind Flächen festgelegt, die Pflanz- und Pflegegebote beinhalten zum ökologischen Ausgleich. Des weiteren sind Baum- und Heckenpflanzungen in den Baufeldern A B C im B-Plan festgelegt. Näheres dazu unter Ziff. 7 dieser Begründung.

7. Vorhandene Pflanzungen/Bäume

Auf der Parzelle 3781 stehen zwei Kastanien mit bei Baum
a) Stammumfang 3,10 m und Kronendurchmesser 14,00 m
b) Stammumfang 3,10 m und Kronendurchmesser 14,00 m

Die Bäume sind zu erhalten.
Des weiteren steht auf der Parzelle 3782 ein Nadelgehölzbaum (Kiefer)

c) Stammumfang 1,60 m und Kronendurchmesser 10,00 m, der ebenfalls erhalten bleiben soll.

8. Eingriff in Natur und Landschaft

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird die Bewertung des geltenden Baurechtes also des B-Plan 418, des ökologischen Iststandes und die Bewertung des Planungsstandes zu B-Plan 418/1 „Burgstrasse Nord“ vorgenommen, im Detail siehe den Fachbeitrag.
Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis:
Die Stadt Sankt Augustin verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 418/1 „Burgstraße“ eine neue städtebauliche Innenentwicklung im Plangebiet. Die Bewertung der Gegebenheiten vor Ort und der Vergleich mit dem geltenden Baurecht im beiliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag macht folgende wesentliche Punkte deutlich:

- Durch den Eingriff entsteht ein Werteverlust auf der Fläche. Die jetzige Wertigkeit kann allerdings auf der Planfläche zu 59 % wiederhergestellt werden. Dazu werden als Maßnahmen die Anpflanzung standortgerechter Gehölze in Form von Gebüschen, Einzelbäumen und Sträuchern sowie die Fassadenbegrünung der neu zu errichtenden Carports und Garagen als Pflanzgebote festgelegt. Die Ausgleichsmaßnahmen kompensieren damit 59 % des Eingriffs.
- Der Eingriff kann zwar auf der Fläche nicht komplett kompensiert werden. Allerdings hat der Rat der Stadt Sankt Augustin mit Beschluß des derzeit gültigen B-Planes bereits akzeptiert, dass durch die städtebauliche Entwicklung im Innenbereich ein Wertverlust hingenommen wird.
- Im Vergleich zum geltenden Baurecht kommt der Fachbeitrag in seinem Vergleich zu dem Schluss, dass durch die Veränderung der Planung der ökologische Werteverlust sogar um ca. 10 % geringer ausfällt, als wenn die Altenwohnanlage (geltendes Planungsrecht) realisiert würde.
- Die im Jahre 1994 als Basis der damaligen Eingriffsbewertung zugrunde gelegte Ist-Situation gilt heute nicht mehr und steht aufgrund des geltenden Baurechts auch nicht mehr zur Entscheidung an. Allerdings ist festzustellen, dass die im Plangebiet damals kartierten hochwertigen Biotopstrukturen (Obstwiese) nicht mehr vorhanden sind. Mögliche andere hochwertige Nutzungspotentiale, wie das Vorhandensein von Niststätten und Bruthöhlen konnten nicht festgestellt werden. Der vorhandene Baumbestand besteht – mit Ausnahme weniger kleinerer standortgerechter Gehölze und zweier großer Kastanien – fast ausschließlich aus standortfremden Gehölzen.

VI Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung ist kurzfristig vorgesehen.

VII Kosten

Bei der Realisierung des B-Planes entstehen der Stadt Sankt Augustin keine Kosten.

Sankt-Augustin den 30.10.2008

Dipl.Ing. Krafft-Aretin Eggert