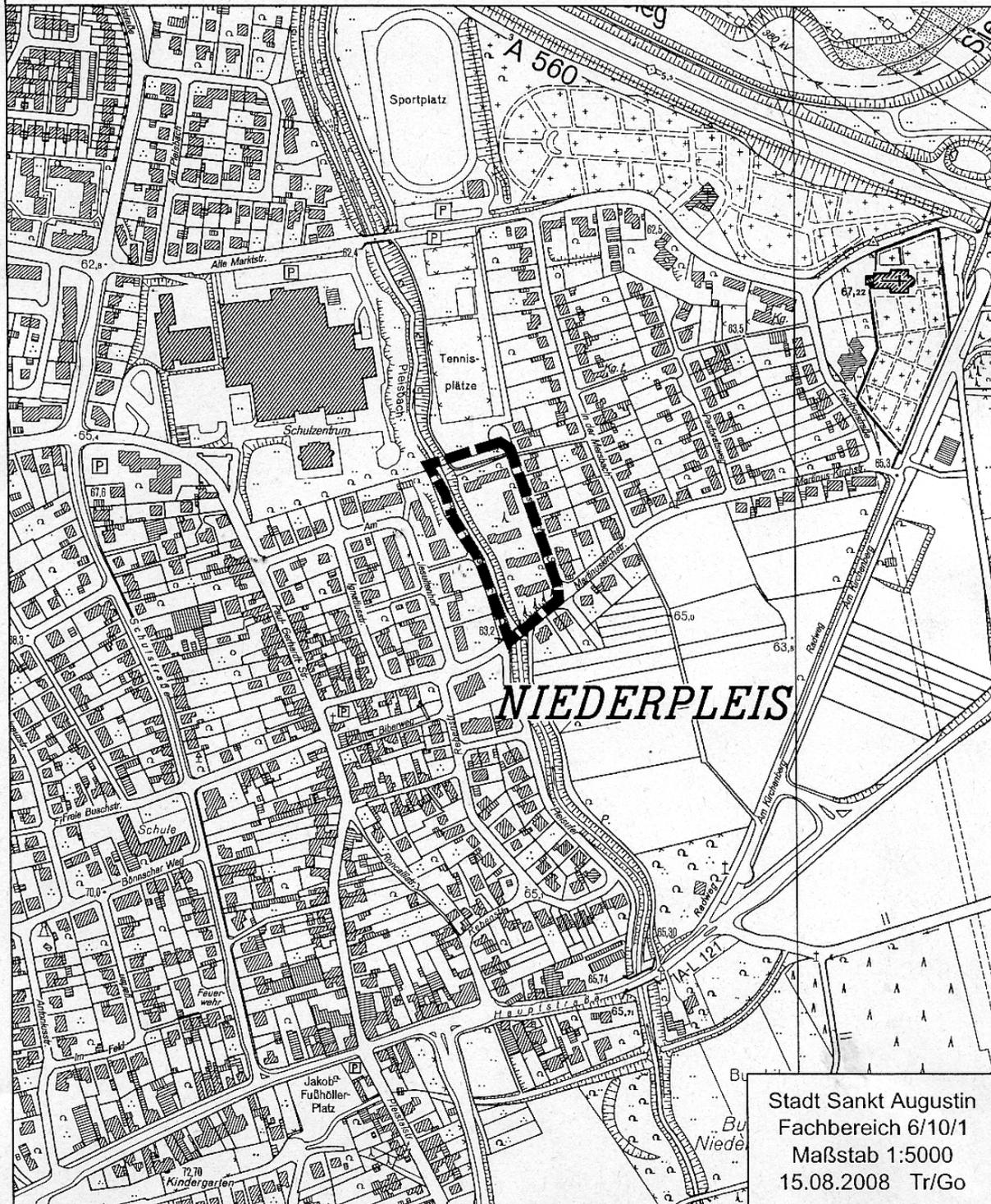


GELTUNGSBEREICHSP
BEBAUUNGSPLAN NR: 631
"PASTOR - HOCHHARD - STRASSE"
SANKT AUGUSTIN - NIEDERPLEIS



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 631 „Pastor-Hochhard-Straße“ in 53757 Sankt Augustin zwischen der „Pastor-Hochhard-Straße“ und der „Martinuskirchstraße“

Gliederung:

1. **Vorbemerkungen**
 - 1.1 **Rechtsgrundlagen**
 - 1.2 **Planverfahren**
2. **Räumlicher Geltungsbereich**
3. **Lage im Stadtgebiet, derzeitige Nutzung**
4. **Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht**
5. **Ziele und Zwecke des Vorhabens**
6. **Bauliche Nutzung**
 - 6.1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 6.2 **Maß der baulichen Nutzung**
7. **Landschaftspflege und Artenschutz (Grünflächen- und Pflanzfestsetzungen)**
8. **Öffentliche und private Verkehrsflächen**
9. **Erschließung**
 - 9.1 **Verkehr**
 - 9.2 **Abwasser/Regenwasser**
10. **Kosten**
11. **Hinweis**
12. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 631 „Pastor-Hochhard-Straße“ in 53757 Sankt Augustin zwischen der „Pastor-Hochhard-Straße“ und der „Martinuskirchstraße“

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 631 „Pastor-Hochhard-Straße“ in Sankt Augustin ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I-S. 1818), sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II-S. 885/1124), Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I-S. 466).

1.2 Planverfahren

Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im verkürzten Verfahren nach § 13a BauBG durchgeführt, auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann verzichtet werden.

Das Verfahren bietet sich durch die vorhandene Bebauung und Erschließung des Grundstückes an.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Niederpleis, Flur 2 mit den Flurstücken 1734/1553.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 8360 m².

3. Lage im Stadtgebiet, derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbereich der Stadt Sankt Augustin im Stadtteil Sankt Augustin „Niederpleis“, zwischen der „Pastor-Hochhard Straße“ und der „Martinuskirchstraße“ und wird im Süd-Westen vom „Pleisbach“ begrenzt.

Das Grundstück ist derzeit mit 21 sanierungsbedürftigen Einfamilienreihenhäusern bebaut. Die Häuser werden als öffentlich geförderte Altenwohnungen genutzt und sind bedingt der Nähe zum Pleisbach nur teilweise unterkellert.

Die nicht bebaute Fläche ist als extensive Gartenanlage gestaltet mit vereinzelt Sträuchern und Bäumen.

Entlang des Pleisbaches ist die Uferböschung mit hochstämmigen Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Die bestehende Nachbarbebauung entlang der „Pastor-Hochhard-Straße“ und der „Martinuskirchstraße“ ist 1 ½-geschossig im 1 – 2 Familienhauscharakter erstellt.

In westlicher Richtung gegenüberliegend des Pleisbaches stehen Mehrfamilienhäuser in 2 – 3-geschossiger Bauweise. Im Norden grenzt eine Grünfläche mit Spielplatz an.

4. Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Im derzeit laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet bleibt diese Darstellung unverändert.

Für den Uferbereich des Pleisbaches gilt das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet.

Zukünftig ist jedoch davon auszugehen, dass die in Erstellung befindliche Überschwemmungsgebietskarte mit Festlegung des HQ 100, nach dem Niederschlags-Abfluss-Modell Pleisbach (1996) der STUA Köln für eine Bewertung herangezogen wird.

Die Planung der Lage der Bauten und Stellplätze hat diesbezüglich Berücksichtigung gefunden.

Das bebaute Grundstück liegt mitten in einem Wohngebiet in direkter Nachbarschaft zum Albert-Einstein-Gymnasium und dessen Sportanlage. Auch weitere Schulformen und das Zentrum „Niederpleis“ sind fußläufig zu erreichen.

Durch die ruhige und doch zentrale Lage in einem bestehenden Wohngebiet und vorhandener Erschließung soll diese Fläche zukünftig als Wohnbaufläche, barrierefrei für Mehrgenerationen kombiniert mit Altenwohnungen, genutzt werden.

Überörtliche Planungen, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnten, sind nicht bekannt.

5. Ziele und Zwecke des Vorhabens

Ziel der Planung ist es, über den Bebauungsplan Nr. 631 den zukünftigen Wohnbedarf in Bezug auf den demographischen Wandel im Stadtteil Niederpleis zu decken. Dies soll in Kombination und zur Bereicherung der unterschiedlichen Generationen als Mehrgenerationenwohnen geschehen.

Vorgesehen ist eine überwiegend barrierefreie Bebauung mit sechs Mehrparteienwohnhäusern mit darin zentral gelegenen Altenwohnungen.

Die baulichen Gegebenheiten ermöglichen die Wohnungen bis ins hohe Alter selbstständig zu bewohnen.

Durch die Kombination soll ein Austausch, die Begegnung und das Miteinander der unterschiedlichen Generationen gefördert werden.

6. Bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche ist als WR (Reines Wohngebiet) festgesetzt wurden, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach BauGB § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 sind nicht zulässig, in Anlehnung an die angrenzende Bebauung entlang der „Pastor-Hochhard-Straße“ und der „Martinuskirchstraße“, dort ist eine reine Wohnnutzung vorhanden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurden für den Planbereich max. Geschosßzahlen und zusätzlich auch Wand- und Firsthöhen der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt.

Hierdurch sollen die Gebäudehöhen der bestehenden Bebauung entlang des Pleisbaches mit 3 Vollgeschossen und die Gebäudehöhen der 1 ½-geschossigen Baukörper entlang der „Pastor Hochhard Straße/Martinuskirchstraße“ vermittelt werden.

Des weiteren ist die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschosßflächenzahl auf 0,6 begrenzt. Weiterhin wird die Dachneigung und das Gebäudeniveau und die Anlage von Stellplätzen/Garagen geregelt. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

7. Landschaftspflege und Artenschutz (Grünflächen- und Pflanzfestsetzungen)

Die zulässige Grundfläche liegt bei dem festgesetzten Reinen Wohngebiet von 0,8 ha und einer GRZ von 0,4 bei 3.200 m² und damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäss § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB. Gemäss § 13a (2) Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor den planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7b sind nicht betroffen, somit ist keine Umweltprüfung erforderlich. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen/ -Maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange ist im gewählten Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Trotzdem wurde das Plangebiet diesbezüglich untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Optimierung erarbeitet.

Eine rein rechnerische Gegenüberstellung (gemäss Vereinfachtem Verfahren) von Eingriffen und vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zeigt, dass durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der Artenzusammensetzung, der Strukturarmut und derzeitige Nutzung bzw. Pflege der Grünfläche wird die Bedeutung des Plangebietes für die Biotopfunktion als gering bis mittel bewertet. Es ist davon auszugehen, dass lediglich allgemein verbreitete Tierarten vorkommen. Lediglich im Gehölzbestand entlang des Pleisbaches sind planungsrelevante Arten möglich. Bedingt durch den Erhalt

und die vorgesehenen Schutzmaßnahmen des Grünstreifens entlang des Pleisbaches sind Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten nicht zu erwarten.

Das bisherige Plangebiet ist z.Zt. mit 21 sanierungsbedürftigen Einfamilienhäusern bebaut, deren Gartenanlage extensiv genutzt wird.

Entlang des Pleisbaches ist die Uferböschung mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die nach der Bebauung verbleibenden Freiflächen werden als Gartenanlage gestaltet.

Durch die geplante Eingrünung der Stellplätze entlang der Erschließungsstraße mit Sträuchern und Bäumen werden auch diese optisch aufgewertet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch den im Bebauungsplan als Anlage beigefügten Landschaftspflegerischen Planungsfachbeitrag geregelt. Der Ausgleich, bedingt durch das geplante Vorhaben erfolgt zu 100 % auf dem Plangebiet. So bleiben durch den Erhalt der vorhandenen Böschungsbegrünung entlang des Pleisbaches und bedingt durch ihre hohe ökologische Wertigkeit Rückzugsbereiche für Kleintiere erhalten.

Erhaltenswerte Bäume und auch der Gehölzbestand entlang des Pleisbaches sollen über Schutzzäune während der Bauarbeiten gesichert werden.

Dies und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dem Plangebiet sind Maßnahmen in den grünordnerischen Festsetzungen.

So ist gesichert, dass durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgen. Die Umweltbelange sind somit hinreichend berücksichtigt.

8. Öffentliche und private Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche „Pastor-Hochhard-Straße/ Martinuskirchstraße“ und ist somit erschlossen.

Der Ausbaustand der Straße ist nach Untersuchung des Gutachters bereits heute so dimensioniert, dass auch die als gering zu erwartende zusätzliche Verkehrsmenge zu keinen nennenswerten Veränderungen innerhalb der Verkehrsqualität führen.

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich auf Außenstellplätzen innerhalb des Plangebietes untergebracht.

Ein Überhang von 7 Besucherstellplätzen ist vorgesehen. Lediglich eine Garage ist im Baugebiet als Nebengebäude zugelassen.

Für das der „Pastor-Hochhard Straße“ zurückliegende Objekt mit Seniorenwohnungen wird die vorgelagerte Stellplatzanlage als Rettungsweg mit Aufstellfläche für die Feuerwehr ausgebaut und im Bauantragsverfahren nachgewiesen.

9. Erschließung

9.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die „Pastor-Hochhard-Straße“ und die „Martinuskirchstraße“.

Die Außenstellplätze der Mehrfamilienwohnhäuser sind alternierend zur öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Grundstück vorgesehen.

Bezüglich des Verkehrskonzeptes wurde ein Verkehrsgutachten „Pastor-Hochhard-Straße“ vom 04. November 2008 durch das „Planerbüro Südstadt“ erstellt und ist als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

Der durch das Bauvorhaben zu erwartende Verkehr ist als gering einzuschätzen und wird von den umliegenden Straßen problemlos aufgenommen.

Grundsätzlich stellt der Gutachter fest, dass sich sowohl die Grundbelastung als auch der durch das Bauvorhaben induzierte Neuverkehr in einer Größenordnung bewegen, die ein verträgliches und sicheres Miteinander aller Verkehrsteilnehmer ermöglichen.

9.2 Abwasser/Regenwasser

Die Abwasserbeseitigung soll vorbehaltlich der zurzeit noch nicht vorliegenden Kanalnetzgenehmigung über den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal in „Pastor-Hochhard-Straße/Martinuskirchstraße“ erfolgen.

Sämtliche Abwässer werden dann der Kläranlage in St. Augustin-Menden zugeführt.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser mit Ausnahme der Stellplatzfläche soll nach § 51a LWG in den angrenzenden Pleisbach geleitet werden.

Die erforderlichen Anträge werden beim Rhein-Sieg-Kreis, Untere Wasserbehörde, gestellt und mit dieser abgestimmt.

10. Kosten

Da sämtliche Infrastruktureinrichtungen sowie Straße und Kanal bereits vorhanden sind, entstehen der Stadt durch die Planung keinerlei zusätzliche Kosten.

11. Hinweis

Der als Anlage beigefügte Landschaftspflegerische Planungsbeitrag und das Verkehrsgutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 631 „Pastor-Hochhard Straße“.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch das Plangebiet verläuft ein Leitungsrecht zugunsten von Ferngasleitungsrechte für die E.ON Ruhrgas AG, Essen, in einer Breite von je 4,00 m zum Achsmaß der Leitung.

Ein Kanalleitungsrecht zugunsten der Stadt Sankt Augustin in einer Breite zur Achse des Kanals von 2,00 m – 2,50 m zur Grundstücksbebauung hin und einer Breite von 4,50 m – 5,00 m der Kanalachse zur der jeweiligen Grundstücksgrenze.

Für die Erfüllung von Aufgaben der Gewässerunterhaltung für den Wasserverband des Rhein-Sieg-Kreises ist ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 5,00 m ab Böschungsoberkante des Pleisbaches gegeben.

In gleichem Bereich, jedoch in einer Breite von 2,00 m mit 0,50 – max. 2,00 m Abstand zur Böschungsoberkante soll ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 631 " Pastor-Hochhard-Straße" der Stadt Sankt Augustin

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Gemäss § 1 Abs. 6 wird festgesetzt, dass innerhalb des Reinen Wohngebietes die gemäss § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Mass der baulichen Nutzung

- 2.1 Innerhalb des Plangebietes wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.
Gemäss § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist im Reinen Wohngebiet eine Überschreitung der Grundfläche gemäss § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bis max. 0,5 zulässig.
Die zulässige Überschreitung gilt nur für Stellplätze und Wege.

- 2.2 Die GFZ wird mit 0,6 festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Im Reinen Wohngebiet wird offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

- 3.2 Die Wandhöhe der baulichen Anlagen wird gemäss § 18 BauNVO für das Baufenster der „Martinuskirchstraße“ auf max. 7,50 m über dem Bezugspunkt BP 1 festgesetzt, die diesbezügliche Firsthöhe auf max. 11,00 m.

Für die übrigen baulichen Anlagen der Baufenster gelten gleiche Wand- und Firsthöhen mit dem Bezugspunkt BP 2 mit Ausnahme des Baukörpers entlang des Pleisbaches. Hier ist als Wandhöhe max. 10,75 m und als Firsthöhe max. 13,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Die Sockelhöhe über Bezugspunkt darf max. 0,75 m bis OK des Erdgeschosses betragen.

Ein geringes Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) vor die Baugrenze im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO ist zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind gemäss § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet sind zugunsten der E.ON Ruhrgas, des Wasserverbandes Rhein-Sieg und der Stadt Sankt Augustin Leitungsrechte vorhanden.

Zur Sicherung ist ein Schutzstreifen zu Wartungszwecken mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, der von jeder Bebauung oder Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten ist.

6. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Abs. 25 BauGB

Maßnahmenliste

V1 Während der Bauarbeiten sind bei den zu erhaltenden zwei Feldahorn-Hochstämmen Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 durchzuführen, vor allem Schutzzäune im Bereich der Kronen. Bei unvermeidbaren baulichen Maßnahmen im Kronenbereich können als Ausnahmefall Stammschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

V2 Während der Bauarbeiten ist der Gehölzbestand entlang des Pleisbaches durch einen ortsfesten Schutzzaun entlang der Uferböschungsoberkante zu schützen.

A1 Die vorhandenen Gebäude- Wege- und Stellplatzflächen sind rückzubauen und zu renaturieren, sofern sie außerhalb der überbaubaren Flächen, der Flächen für Stellplatzanlagen und erforderlicher Wegeflächen liegen.

A2 Die nicht überbauten und befestigten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

A3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Reihe mind. 3 x verpflanzter Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand der Bäume voneinander darf 20 m nicht überschreiten. Ersatzpflanzungen für die Entfernung geschützter Bäume gemäß Baumschutzsatzung können dafür verwendet werden.

Die zulässigen Bäume sind der Pflanzliste zu entnehmen.

A4 Am Kopf und an der Seite der Stellplatzflächen sind jeweils Schnitthecken aus Hainbuchen oder Buchen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

A5 Auf den Freiflächen sind je angefangene 250 m² nicht überbaute Fläche mindestens 3 Stück Solitärsträucher in der Qualität 3xv. 125-150 cm oder ein Laubbaum (H. 3xv. 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die zulässigen Sträucher sind der Pflanzliste zu entnehmen.

A6 Flachdächer mit mehr als 25 m² Größe sind extensiv zu begrünen. Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, soweit das Flachdach als Freisitz genutzt wird.

Die Einzelheiten sind dem Maßnahmenplan des Fachbeitrages zu entnehmen.

Pflanzliste bodenständige, standortgerechte Gehölze

Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Salweide	Salix caprea
Birke	Betula pendula
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra

7. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

7.1 Dachform

Für die Hauptbaukörper sind nur beidseitig gleichgeneigte Dächer als Sattel- oder Walmdach zulässig. Alternativ sind auch Staffelgeschosse mit Flachdach zulässig.

7.2 Dachaufbauten

Bei den Gebäuden sind Dachaufbauten/Einschnitte bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

Die Größe einzelner Gauben/Einschnitte wird auf 3,00 m begrenzt. Zwischen einzelnen Gauben/Einschnitten sowie zur nächst gelegenen Giebelwand oder Haustrennwand ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten.

7.3 Dachneigung und Dachüberstand

Die Minstdachneigung der Hauptbaukörper beträgt 20° - 40°.

Auf die Firsthöhenbegrenzung wird hingewiesen.

Der Minstdachüberstand muss 20 cm betragen.

Bei Baukörpern mit Staffelgeschoss sind auch Flachdächer zulässig.

7.4 Versorgungsleitungen

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.

8. Hinweise

Bodendenkmalschutz

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW (DSchG NW) und hier insbesondere auf die Anzeigepflicht gem. § 15 sowie die Regelung hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern § 16 DSchG NW wird hingewiesen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist die Stadtverwaltung Sankt Augustin als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen.

Kampfmittelbeseitigung

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen.