

---

**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. Die Auslegung des Bebauungsplanes gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.02. bis zum 12.03.2009 statt.

**2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Niederpleis, Flur 2 mit den Flurstücken 1734/ und aus 1517/1520/1553.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 8360 m<sup>2</sup>.

**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 Überschwemmungskarte 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. Geschößzahlen 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 Geschößflächenzahl 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 m<sup>2</sup> und damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> 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 und zur weiteren Detaillierung eine ergänzende Stellungnahme vom 22.04.2009 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 über den bestehenden, öffentlichen Schmutzwasserkanal in der „Pastor-Hochhard-Straße/Martinuskirchstraße“ oder überwiegend über den Hauptsammler entlang des Pleisbaches in Abstimmung mit der Stadt Sankt Augustin 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. Diesbezüglich wurde ein Hydrogeologisches Gutachten mit Datum vom 31.03.2009 erstellt mit dem Ergebnis dass eine Versickerung auf dem Grundstück selbst nicht möglich ist.

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. 3,00 m Abstand zur Böschungsoberkante soll ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.