

STADT SANKT AUGUSTIN

Bebauungsplan Nr. 116, „südliche Waldstraße“

Begründung

Stand: Oktober 2009

Planungsbüro:



H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR
Dillenburger Straße 75
51105 Köln

21.10.2009, au25_beg4.doc

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass	2
2. Lage und Größe des Plangebietes	2
3. Planungsrecht	2
4. Bestandssituation	3
5. Planungskonzept	3
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
8. Hinweise	7
9. Umsetzung	8

1. Planungsanlass

Ein Unternehmer beabsichtigt, das das Plangebiet bildende Grundstück im Bereich der Waldstraße einer baulichen Nutzung zuzuführen, um dort seinen Garten- und Landschaftsbaubetrieb anzusiedeln.

Diese Vorstellungen decken sich mit denen der Stadt Sankt Augustin, da generell entsprechende Flächen in Sankt Augustin rar sind und demnach ein Bedarf für solche Flächenausweisungen besteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die örtliche Wirtschaft gestärkt werden, indem in Sankt Augustin ansässige Unternehmen unterstützt werden sollen, die bestehende Arbeitsplätze zu sichern und neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Das vorliegende Planungsrecht sieht zwar eine bauliche Nutzung des Geländes vor, ist aber für das beabsichtigte Vorhaben nicht ausgelegt, so dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Waldstraße im Sankt Augustiner Stadtteil Ort. Es lässt sich wie folgt begrenzen:

- Im Norden durch die südliche Straßengrenze der Waldstraße,
- im Osten durch die bestehende Bebauung entlang der Waldstraße,
- im Süden durch den Niederpleiser Wald und
- im Westen durch den bestehenden Fußweg mit den angelagerten Parkplätzen des benachbarten Kindergartens.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,2 ha und ist aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich.

3. Planungsrecht

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein- Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB wird somit entsprochen.

Für das Plangebiet liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 109 und 212 vor. Dort sind nicht überbaubare Grundstücksflächen von Mischgebieten festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 212 regelt in westlichem Anschluss darüber hinaus, dass hier Gebäude mit 3 Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig sind. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 vorgegeben. Die Geschossflächenzahl darf einen Wert von 1,0 nicht überschreiten.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt, da

- weniger als 20.000 qm versiegelte Grundfläche ermöglicht werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, die für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten sprechen und
- ein Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen besteht.

Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Damit ist auch ein Umweltbericht nicht erforderlich. Dennoch werden die wesentlichen Auswirkungen, die durch die Planung zu erwarten sind, beschrieben und bewertet. Zudem bedarf es keines Ausgleichs für die durch die Planung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft, da der Eingriff bereits

gesetzlich so gewertet wird, als wäre er bereits erfolgt oder zulässig.

4. Bestandssituation

Das Grundstück diente historisch der hier verkehrenden Kleinbahn, die dort eine Wendeschleife besaß.

Das Plangebiet stellt sich als brach liegendes Gelände mit einer Anzahl von Laub- und Nadelbäumen dar. Dabei stehen im vorderen Bereich Laubbäume, im hinteren Bereich zum Wald Nadelbäume. Alle Bäume sind als Symbol in der Planzeichnung dargestellt.

Nach Norden und Osten schließt sich das Misch- und Gewerbegebiet entlang der Waldstraße an, das durch Wohnbebauung durchsetzt ist. Im Süden befindet sich der erst vor kurzem wiederaufgestaute Teil des Niederpleiser Waldes. Im Westen liegt der städtische Kindergarten.

5. Planungskonzept

Der Unternehmer beabsichtigt nach Freilegung des Grundstückes, das Gelände mit einer wasserdurchlässigen Schotterschicht zu befestigen und einzuzäunen. Im nördlichen, zur Waldstraße orientierten Bereich ist eine Betriebsleiterwohnung mit Büro geplant. Im südlichen Teil des Geländes sind betrieblich notwendige Gebäude und Einrichtungen (insb. Geräteschuppen, Garagen, Abstellräume) vorgesehen. Neben den baulichen Anlagen soll das Gelände für die Lagerung von Materialien für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt werden. Desweiteren ist die Anlage eines Mustergartens geplant.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Waldstraße aus, wo bereits ein abgesenkter Bord vorhanden ist. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt in die öffentliche Kanalisation in der Waldstraße. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 51a LWG vor Ort versickert werden. Die sonstigen Medien der technischen Infrastruktur werden als Hausanschlussleitungen ergänzt.

Zum angrenzenden Niederpleiser Wald soll ein neuer Waldsaum aufgebaut werden, der einen sinnvollen Übergang zu dem vor kurzem wiederaufgestauten Flächen darstellt.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB keine detaillierte Umweltprüfung erforderlich ist, werden die Schutzgüter beschrieben und die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes nachfolgend bewertet. Dabei wird auch auf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, die im Vorfeld des förmlichen Aufstellungsverfahrens bereits beteiligt wurden, um die zu berücksichtigenden Belange frühzeitig abzufragen.

6.1 Schutzgut Flora und Fauna

Das Plangebiet stellt ein brach liegendes Grundstück dar, auf dem sich Gehölzstrukturen aus einer Reihe von Laub- und Nadelbäumen, Sträuchern und einer bodendeckenden Krautschicht entwickelt hat.

Da die Flächen als Wald bewertet werden, wird im Rahmen einer Waldumwandlungsgenehmigung eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 vorgenommen. Hierzu wird eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag aufgenommen.

Ein Ausgleich nach Landschaftsgesetz ist nicht notwendig, da nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB ein Eingriff so gewertet wird, als wäre er bereits erfolgt oder zulässig.

Alle vorhandenen Bäume sind in der Planzeichnung mit Symbol dargestellt. Die beiden Eichen entlang der Waldstraße werden zum Erhalt festgesetzt, da sie auch das Straßenbild prägen.

Der Wald südlich des Plangebietes bestand aus Nadelbäumen und wurde vor kurzem gefällt und neu aufgeforstet. Daher sollen auch die Lärchen und Kiefern im Plangebiet beseitigt und durch einen neu anzulegenden Waldsaum ersetzt werden. Damit wird ein ansprechender Übergang zu den neu aufgeforsteten Waldflächen südlich des Plangebietes gesichert.

Der Unterschreitung des von der Forstbehörde benannten Sicherheitsabstandes wird dahingehend entsprochen, dass der Erwerber der Grundstücke der Stadt als Eigentümerin auch des Waldes im Kaufvertrag einen Haftungsausschluss zusichert, der auch im Grundbuch zu fixieren ist. Ein solcher Kompromiß wurde mit der Forstbehörde auch im Bereich des nahe liegenden Bebauungsplanes Nr. 630 gefunden.

In einem artenschutzrechtlichen Gutachten der Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung vom Oktober 2009 wurde das Plangebiet im Hinblick auf planungsrelevante Tierarten untersucht und bewertet. Als Ergebnis stellt das Gutachten zusammenfassend fest, dass keine Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten im Sinne der Beeinflussung der lokalen Population zu erwarten sind. Als Gründe für diese Bewertung wird ausgeführt, dass die betroffene Fläche vergleichsweise klein ist, nur teilweise bebaut werden soll und für die überwiegende Zahl der potenziell hier vorkommenden planungsrelevanten Arten keine geeigneten Lebensräume bietet.

Lediglich für Arten, die siedlungsnah Grünflächen bevorzugen, kann ein Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dabei wird auch auf einen Baum verwiesen, der Spalten und Höhlungen aufweist, die als Nistplatz für bestimmte Spechte und Fledermäuse dienen könnten. Jedoch kann durch die Beseitigung dieses Baumes ausgeschlossen werden, dass dadurch Beeinträchtigungen der lokalen Population betroffener Arten auftreten. Zur vorsorglichen Vermeidung und Verminderung werden gutachterlich bestimmte artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgeschlagen, die vollinhaltlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.

6.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unversiegelt dar. Durch die Umsetzung der Planung wird das Gelände teilweise versiegelt. Dadurch geht dem Boden seine natürliche Funktion zum Teil verloren.

In diesem Zusammenhang ist auf das bestehende Planungsrecht hinzuweisen, dass bereits eine bauliche Nutzung des Geländes vorsah.

Als eingriffsvermeidend wirkt die Festsetzung einer GRZ von 0,4 für Gebäude. Zusätzlich wird die Möglichkeit eingeräumt, dass das Plangebiet bis zu 60 % auch mit baulichen Nebenanlagen versiegelt werden darf. Den Obergrenzen des § 17 und 19 BauNVO folgend, wäre auch eine Versiegelung von 60 % für Gebäude und bis zu 80 % Gesamtversiegelung mit sonstigen Nebenanlagen möglich gewesen. Eine zu starke Versiegelung soll jedoch an dieser landschaftlichen Nahtstelle vermieden werden, was auch dem Schutzgut Boden zugute kommt.

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass bei den im Plangebiet vorkommenden Böden mit Staunässe und wechselnden Bodensubstraten gerechnet werden muss. Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T liegt. Diesen Umständen sind daher im Rahmen der Baugrunduntersuchungen und den statischen Berechnung im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzugehen.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Altstandorten und Altablagerungsflächen. Der Rhein- Sieg- Kreis verweist auf die benachbart liegende Altstandortfläche Nr. 5209/69 und die Altablagerungsfläche Nr. 5209/17 in seinem Altlastenkataster. Bei der Beibehaltung der derzeitigen freiraumbezogenen Nutzungen als Wald- und Parkgelände in diesen oben genannten Bereichen geht der Rhein- Sieg- Kreis davon aus, dass derzeit keine Beeinträchtigungen entstehen. Der Befürchtung des Rhein- Sieg- Kreises, dass sich diese Einschätzung ändern könnte, wenn der Bebauungsplan Nr. 109 realisiert werden sollte, kann entgegnet werden, dass die Umsetzung dieser Planung nicht mehr Ziel der Stadt Sankt Augustin ist und sie dies bereits in ihrem rechtsverbindlichen, neuen Flächennutzungsplan dokumentiert hat.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens werden die entsprechenden Hinweise der Abteilung Gewerbliche Abfallwirtschaft beim Rhein- Sieg- Kreis in die Planung aufgenommen.

Das Plangebiet liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Nach Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW ist jedoch im Plangebiet kein Bergbau umgegangen. Daher ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen.

6.3 Schutzgut Wasser

Bzgl. der Zustandsbeschreibung des Plangebietes kann auf das Kapitel Schutzgut Boden verwiesen werden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch hier wirkt das bestehende Planungsrecht als potenzielle Vorbelastung.

Um die Grundwasserneubildungsrate nicht negativ zu beeinflussen, wird auf Grundlage des § 51a LWG darauf hingewiesen, dass im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dort zu versickern. Dies ist möglich, da das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzzonen liegt.

Desweiteren kann -wie bereits im Kapitel Boden beschrieben- auf die vergleichsweise geringe bauliche Verdichtung verwiesen werden.

6.4 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Neuversiegelung des Plangebietes und die Beseitigung der bestehenden Gehölze kommt es zur mikroklimatischen Veränderung. Auch hier wirkt das bestehende Planungsrecht als potenzielle Vorbelastung.

Durch die Verminderung der zulässigen GRZ auf 0,4 und die Neuanlage eines Waldsaumes wird dieser Effekt jedoch gemildert. Desweiteren beabsichtigt der Vorhabenträger die Freiflächen des Geländes nur mit einer Schotterschicht zu befestigen, so dass die natürliche Verdunstungsrate des Bodens nur eingeschränkt betroffen ist.

Durch das in der Zwischenzeit in Kraft getretene Erneuerbare- Energien- Gesetz sind Bauherren verpflichtet, in neu zu errichtenden Gebäuden den Wärmebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Dies wirkt sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus.

Luftbelastungen werden dahingehend eingeschränkt, dass in dem festgesetzten Mischgebiet nur nicht wesentlich störende Betriebe angesiedelt werden dürfen. Durch das Vorhaben wird darüber hinaus nur ein geringes Verkehrsaufkommen ausgelöst.

6.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt an der landschaftlichen Nahtstelle zwischen dem Siedlungsbereich und dem Niederpleiser Wald.

Durch die Neubebauung des Grundstückes wird das Plangebiet in das bereits bebauten Siedlungsgebiet der Waldstraße einbezogen. Das Plangebiet ist jedoch bereits durch die bestehende Bebauung entlang der Waldstraße und den Kindergarten mit den umgebenden Parkplätzen baulich vorgeprägt.

Durch die Vorgabe von maximal 2 zulässigen Vollgeschossen wird zwischen den zulässigen 3 Vollgeschossen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 und dem eingeschossigen Kindergarten städtebaulich vermittelt, so dass die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vertretbar sind.

Desweiteren kann -wie bereits im Kapitel Boden und Klima beschrieben- auf die vergleichsweise geringe bauliche Verdichtung verwiesen werden.

6.6 Schutzgut Menschen und seine Gesundheit

Die Immissionssituation im Bereich der Waldstraße wird durch ihre Verkehrsfunktion als Sammelstraße bestimmt. Desweiteren liegt das Plangebiet am Rand der Lärmschutzzone C des Verkehrslandeplatzes Hangelar. Die anlagenbezogene Lärmsituation wird durch die bestehenden Betriebe in den umliegenden Baugebieten bestimmt.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes sind die Schutzansprüche der neuen Bebauung jedoch vermindert. Auf den Umstand des Verkehrslandeplatzes wird auch im Bebauungsplan hingewiesen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Kleinbetriebes, der im Sinne der Mischgebietsfestsetzung nicht wesentlich stört. Gerade für die Ansiedlung solcher Betriebe dient der Bereich Waldstraße, der sich bereits heute durch seine kleinteilige Mischung aus Wohngebäuden und gewerblich genutzten Einheiten profiliert.

Derzeit sind keine Kampfmittel bekannt. Vorsorglich wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der das Vorgehen bei Erdarbeiten regelt und Hinweise gibt, wie zu verfahren ist, falls unerwartet Kampfmittel gefunden werden sollten.

6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bebauungsplan wird die Gastrasse der rhenag mit dem 4 Meter breiten Schutzstreifen festgesetzt. Auf die übrigen Versorgungsleitungen, z.B. der Telekom wird im Rahmen der Umsetzung der Planung geachtet.

Baudenkmale im Bereich des Plangebietes oder seine Umgebung liegen nicht vor.

Bodendenkmale im Bereich des Plangebietes sind derzeit nicht bekannt. Vorsorglich wurde auf Anregung des

Amtes für Bodendenkmalpflege ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die nachstehenden Aussagen begründen die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen:

7.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mit der Festsetzung wird ein gewisses Maß an Nutzungsmischung auch nach erstmaliger Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht. Die nach § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen werden, würden die Kleinteiligkeit des Gebietes stören und zu viel Verkehr induzieren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Vollgeschosse

Zur Sicherung des verträglichen Einfügens in das Orts- und Landschaftsbild wird festgesetzt, dass maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind. So entsteht ein verträglicher Übergang zwischen den Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 212, wo 3 Vollgeschosse zulässig sind und dem benachbarten, eingeschossigen Kindergarten.

7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Um eine zu starke Versiegelung des Grundstückes im Übergangsbereich zu den Waldflächen zu vermeiden, wird eine GRZ von 0,4 festgelegt. Damit wird die Obergrenze, die § 17 BauNVO für Mischgebiete vorgibt, unterschritten. Zusammen mit der in § 19 BauNVO geregelten, zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ von 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke auf maximal 60 % fixiert. Ohne diese Regelungen wäre nach den Obergrenzen der BauNVO auch eine Versiegelung von 80 % möglich gewesen.

7.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird mit 0,8 festgelegt. Sie bleibt damit hinter der Obergrenze von 1,2, die § 17 BauNVO ermöglichen würde, zurück. Die Gründe für die vergleichsweise geringe Verdichtung ergeben sich aus der landschaftlichen Lage. Hier soll ganz bewusst eine geringere Verdichtung vorgesehen werden.

7.3 Bauweise

Als Bauweise wird in offener Bauweise festgesetzt. Damit wird ebenfalls das Ziel fixiert, eine aufgelockerte Bebauung am Übergang zum Niederpleiser Wald vorzugeben.

7.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Dabei wird die Gastrasse der rhenag mit den vorgegebenen Schutzstreifen von 4 Metern Breite berücksichtigt. Nach Osten schließen die überbaubaren Grundstücksflächen an die festgesetzten Baugrenzen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 an. Insgesamt entsteht durch die Festsetzung eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes, die mit dem Bereich des Bebauungsplanes im Sinne einer Gleichbehandlung vergleichbar ist.

7.5 Unterirdische Leitung/ Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind

Das Plangebiet wird durch eine Gasleitung der rhenag gequert. Auf Wunsch des Versorgungsträgers wird diese Trasse mit einem Schutzstreifen von 4 Metern gesichert. Damit ist planungsrechtlich vorgegeben, dass der rhenag entsprechende Dienstbarkeiten eingeräumt werden.

7.6 Artenschutz

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden, planungsrelevanten Tierarten wird klarstellend geregelt, dass Gehölze in Form von Bäumen und Sträuchern nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar beseitigt werden dürfen. Damit wird auf eine entsprechende Regelung im Landschaftsgesetz Bezug genommen.

Desweiteren werden auf Grundlage eines entsprechenden Gutachtens artenschutzrechtliche Maßnahmen in der Form festgesetzt, dass Fledermauskästen und Nisthilfen für Höhlenbrüter angebracht werden müssen, um artenschutzrechtliche Eingriffe von vorne herein auszuschließen.

7.7 Grünordnung

Zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe in den Baumbestand werden zwei mehrstämmige Eichen im Bereich der Waldstraße zum Erhalt festgesetzt, die auch das Straßenbild prägen.

Der Wald südlich des Plangebietes bestand aus Nadelbäumen und wurde vor kurzem gefällt und neu aufgeforstet. Daher sollen auch die Lärchen und Kiefern im Plangebiet beseitigt und durch einen neu anzulegenden Waldsaum ersetzt werden. Damit wird ein sinnvoller Übergang zu den neu aufgeforsteten Waldflächen südlich des Plangebietes gesichert. Die genauen Details werden im Zuge der Objektplanung festgelegt.

8. Hinweise

8.1 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln derzeit nicht gänzlich ausschließen. Nähere Angaben zum weiteren Vorgehen im Rahmen der Bautätigkeit enthält der Hinweis auf der Planzeichnung.

8.2 Archäologische Bodendenkmale

Es wurde auf Anregung des Amtes für Bodendenkmalpflege ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht, wie zu verfahren ist, wenn unerwartet Bodendenkmale angetroffen werden sollten.

8.3 Verkehrslandeplatz Hangelar

Die Luftfahrtbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt, dass bei herausragenden Bauhilfsanlagen wie z.B. Baukränen eine Tages- und Nachtkennzeichnung anzubringen ist, da sich das Vorhaben in der Nähe zum Verkehrslandeplatz Hangelar und zur Hubschrauberlandeplatz des Kinderkrankenhauses befindet.

Die Luftfahrtbehörde weist ebenfalls darauf hin, dass sich das Vorhaben im Bereich der Lärmschutzzone C des Verkehrslandeplatzes Hangelar befindet. Es wird ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht, der auf diesen Umstand eingeht. Da die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet vorgegeben ist und damit geringe Schutzansprüche der Neubebauung bestehen, wird diese Vorgehensweise als vertretbar eingeschätzt.

8.4 Niederschlagswasser

Gemäß den Vorgaben des § 51a LWG wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser insb. von den Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern ist. Einer Versickerung spricht generell nichts entgegen, da sich das Plangebiet außerhalb von Wasserschutz-zonen befindet. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

8.5 Brandschutz

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW weist darauf hin, dass das Anzünden und das Unterhalten von Feuer oder das Benutzen von Grillgeräten sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen in einem Streifen von 100 Metern ab Waldrand nicht zulässig ist. Davon ausgenommen sind Feuerungsanlagen, die Funkenflug ausschließen.

8.6 Abfallwirtschaft

Der Rhein- Sieg- Kreis weist darauf hin, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist. Desweiteren werden Hinweise für den Fall gegeben, dass auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) angetroffen wird.

9. Umsetzung

9.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB (förmliche Umlegung) sind nicht erforderlich, da die Grundstücke der Stadt Sankt Augustin gehören.

9.2 Finanzierung

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan entstehen der Stadt Sankt Augustin keine Kosten. Die Kosten für die Kartengrundlage, die Bebauungsplanung und die Gutachten werden vom zukünftigen Erwerber übernommen.