Begründung
Bebauungsplan Nr. 228 „Beueler Straße“
Sankt Augustin Hangelar

Planungsanlass und Ziele der Planung

Es wird beabsichtigt, das Flurstück 402, 403 und eine Restfläche 475, Flur 13 in der Gemarkung Hangelar einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierzu wurden verschiedene städtebauliche Konzepte entwickelt. Der vorgestellte Entwurf erhielt aufgrund der hohen Qualität den Vorzug.

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Sankt Augustin im Westen der Ortslage Hangelar. Im Norden schneidet die „Beueler Straße“ das Plangebiet und im Süden begrenzt die S-Bahnlinie des regionalen Verkehrsverbundes Bonn / Rhein – Sieg den Geltungsbereich. Im Norden, Süden und Osten schließt die bestehende Wohnbebauung, im Westen der offene Landschaftsraum der ehemaligen Grube Pütz an.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des städtebaulichen Entwurfs geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 5.800,00 m² und weist einen rechteckigen Zuschnitt auf.

Die heutige Freifläche soll als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entwickelt werden.

Realisiert werden soll eine Wohnbebauung in Form von 10 freistehenden Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet erhält mit der geplanten Bebauung eine Anpassung und Verträglichkeit an das Umfeld und der bestehenden Gebäude. Die Höhen der Gebäude und Dachformen erhalten hierauf eine Abstimmung. Die Unverhältnismäßigkeit von Baukörpern im Plangebiet soll vermieden werden. Durch den städtebaulichen Entwurf und im Besonderen der Gebäudestellung wird der Nutzung von Solarenergie und erneuerbaren Energien eine hohe Bedeutung zugedacht.

Alle Wohngebäude wurden mit einer südlichen Ausrichtung für Gärten und Terrassen dargestellt. Die Planung der Gebäude sieht einen hohen Qualitätsanspruch zur Energieeinsparung vor.

Die Erschließung erfolgt über die ausgebauten Straßen „Beueler Straße“ und „Händelstraße“. Die innere Erschließung soll über eine Planstraße mit einer für die RSAG zugelassenen Wendemöglichkeit erfolgen.

Im Plangebiet befinden sich vier öffentliche Stellplätze für den Besucherverkehr. Die Verkehrsflächen wurden in einer Mischbauweise mit ausreichenden Ausbaubreiten vorgesehen. Zur Realisierung des Erschließungskonzepts soll ein Bereich der Beueler Straße, die derzeit das Plangebiet kreuzt, zurückgebaut und über die neue Planstraße wieder an die Händelstraße angebunden werden.

Das Plangebiet soll an die öffentliche Ver- und Entsorgung der Stadt Sankt Augustin angeschlossen werden. Die Dimensionierung der Systeme ist nach Abstimmung zur Aufnahme der zusätzlichen Bauflächen ausreichend.

Mit der vorgestellten Planung ist die Versiegelung und Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen auf ein Mindestmaß reduziert.

Der sorgfältige Umgang mit Grund und Boden findet in vollem Umfang Berücksichtigung.

Vorgaben der Fachplanung

- Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum“ mit Agrarbereich dar.

- Die Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin (2007) weist das Plangebiet als (W) Wohnbaufläche aus.

- Der Bereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 7, Siegburg, Troisdorf, Sankt Augustin.

- Schutzgebiete des LG bzw. des B Nat Sch G (LSG, NSG, FFH – Gebiete, schutzwürdige Biotope lt. Biotopkataster der LANUV) werden vom Geltungsbereich nicht berührt.

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Meindorf.

- Weitere Schutzvorschriften anderer Umweltfachplanungen für das Plangebiet sind nicht bekannt.

- Im Stadtentwicklungskonzept 2025 der Stadt Sankt Augustin wird für das Plangebiet ein vorrangiger Bedarf für den Ausbau von Wohnpotenzialen gesehen.

Zusammenfassung der Umweltbelange

Das Grundstück wird momentan durch eine Grünlandbrache mit einzelnen Gehölzen geprägt. In den Randbereichen haben sich Brombeerfluren etabliert. Die umliegende Nutzung und Bebauung ist vornehmlich städtischer Art bzw. ortsrandprägend. Nach Westen erstreckt sich der offene Landschaftsraum mit den Auskiesungsflächen der ehemaligen Grube Pütz. Diese Flächen wurden verfüllt und liegen seither brach. Aufkommende Gehölze (Gehölzstreifen) schirmen die Brachflächen der Grube gegenüber dem Plangebiet ab. Die Verfüllung soll zu einer gewissen Methangasentwicklung geführt haben.

Die Bestandssituation zeigt, dass bestimmte Belastungen aus der umliegenden Nutzung (Altlasten, städtische Bebauung, Verkehrwege) auf das Plangebiet einwirken könnten.

Zur Klärung bestimmter Sachverhalte und Ermittlung der Bestandssituation vor Ort wurde die Erarbeitung folgender Gutachten veranlasst bzw. bearbeitet:

- Büro Kreutz: „Artenschutzrechtlichen Konfliktprognose / Bebauungsplan Händelstraße, Sankt Augustin“, Januar 2010, Alsdorf.

- Dr. Hartmut Frankenfeld Geologisches Büro: „Dokumentation und Auswertung von vier Bodenluftmessungen“, Projekt: Erschließung Händelstraße - Beueler Straße in St. Augustin vom 12.01.2010, Nümbrecht.

- Dr. Hartmut Frankenfeld Geologisches Büro: „Hydrogeologisches Gutachten,Bebauung Händelstraße - Beueler Straße in St. Augustin“, Projekt: Bebauung Händelstraße - Beueler Straße in St. Augustin vom 14.01.2010, Nümbrecht.

- Ing.-Büro Graner : Schalltechnische Prognosegutachten, Verkehrslärmimmission der Stadtbahn S66 und S67.

- Ing.- Büro Rietmann: Vorabzug zum Umweltbericht

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Auswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter zu erwarten:

Flora

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung gehen die vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet verloren. Ein kleiner Teil des Ausgleichs kann durch die Anlage neuer Biotopstrukturen im Geltungsbereich des B-Planes selbst ausgeglichen werden. Darüber hinaus werden weitere Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese sollen durch die Umsetzung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Augustin ausgeglichen werden.

Fauna

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Konfliktprognose konnte festgestellt werden, dass im Plangebiet potenzielle Wintervorkommen von Kreuzkröte, Kammmolch und Wechselkröte sowie Ganzjahreslebensräume von Zauneidechse, Haselmaus und Nachtkerzen-Schwärmer vorhanden sein können. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und eine damit verbundene Tötung von Individuen planungsrelevanten Arten sind, trotz aufgezeigter Vermeidungsmaßnahmen grundsätzlich nicht auszuschließen. Um das Eintreten dieses Verbotstatbestandes zu umgehen, werden daher weiterführende

Untersuchungen zur potenziellen Anwesenheit der genannten Arten durchgeführt. Auf Basis der hierdurch gewonnen Daten lassen sich ggf. zielgerichtete und spezifische Vermeidungsmaßnahmen ableiten.

Boden
Die Versiegelung von Boden nimmt nachhaltigen Einfluss auf das Schutzgut Boden und belastet den Naturhaushalt. Es ist darauf zu achten, dass die erwählten Ausgleichsmaßnahmen gleichzeitig eine für den Bodenhaushalt wirksame Kompensation darstellen werden.

Altlasten
Der Geltungsbereich stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar. Die durchgeführten Bodenluftmessungen ergeben, dass eine Beeinträchtigung des geplanten Baugebietes durch potentielle Ausgasungen der Kiesgrubenverfüllung nicht nachweisbar ist.

Wasser
Die Berechnungen des hydrogeologischen Gutachtens zeigen, dass die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet ermöglicht. Als geeignete Versickerungseinrichtungen werden dezentrale Rohrrigolen vorgesehen, wodurch die Schadlosigkeit der Oberflächenwasserversickerung im Boden gewährleistet ist.

Klima und Luft
Für die Umweltgüter Kleinklima und Luft wird eine Bebauung zu einer zusätzlichen Belastung der heutigen Situation führen. Durch das Einbringen neuer Vegetationsstrukturen können die Auswirkungen gemindert werden. Von einer nachhaltigen Verschlechterung der Gesamtsituation ist aufgrund der geringen Wirkintensität nicht auszugehen.

Landschaftsbild
Die momentan bestehende Offenlandfläche geht zugunsten von Siedlungsfläche verloren, dabei rückt die Grenze der Bebauung weiter nach Westen in Richtung Freiraum. Fernwirkungen gehen von der Planung nicht aus. Die vorliegende Planung entspricht dem räumlichen Leitbild „Arrondierung des Ortsrands“ gemäß des Stadtentwicklungskonzeptes 2025 der Stadt Sankt Augustin.

Mensch
Gemäß dem Schallgutachten zur Stadtbahn S66 und S67 werden die zulässigen Werte für eine Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten. Für die geplante Wohnbebauung sind daher keine weitergehenden Anforderungen, die über die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen hinausgehen, zu ergreifen. Durch den Bebauungsplan werden keine für die örtliche Naherholung bedeutsamen Strukturen oder Funktionen beeinträchtigt.

Kultur- und Sachgüter
Hinweise auf Kulturgüter, Bodendenkmäler und sonstige Sachgüter liegen nach ersten Einschätzungen nicht vor.

Flächenbilanzierung

Baulandfläche WA – Gebiet	4.950,00 m²
Straßenflächen (öffentlich)	800,00 m²
Stellplätze (öffentliche)	50,00 m²
Gesamtfläche	**5.800,00 m²**

Realisierung der Planung

Zur Umsetzung der Planung sind keine Boden ordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Kosten des Planverfahrens einschließlich erforderlicher Gutachten und fachtechnischer Bearbeitung werden durch den Investor übernommen und vertraglich sichergestellt.

Lohmar, 04.02.2010
Heinz Hennes, Architekt BDB-Stadtplaner