

Stadt Sankt Augustin Bebauungsplan Nr. 228 “Beuelerstraße”

Begründung
Gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Geltungsbereichsplan vom 04.01.2010

Inhalt	Seite
1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	4
2.2 Regionalplan	4
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	4
2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutz- festsetzungen	4
2.5 Vorhandene Flächennutzung	4
2.6 städtebauliche Situation	5
3. Städtebauliches Konzept	5
3.1 Verkehrserschließung	5
3.1.1 Äußere Erschließung	5
3.1.2 Innere Erschließung	5
3.2 Bebauung	6
3.2.1 Städtebauliche Idee	6
3.2.2 Art der baulichen Nutzung	6
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	6
3.2.4 Höhenfestsetzungen	6
3.2.5 Firstrichtung / Dachaufbauten	7
3.2.6 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	7
3.2.7 Öffentliche / Private Grünflächen / Kinderspielplatz	7
3.2.8 Sonstige Festsetzungen: - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
3.3 Ver- und Entsorgung	9
3.4 Immissionen	9
3.5 Geohydrologische Verhältnisse	10
3.6 Altlasten / Baugrund	10
3.7 Kampfmittelfreiheit	11
3.8 Denkmäler nach Landesrecht	11
4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft	11
5. Umweltbericht	12
6. Bodenordnung	12
7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans	12
8. Kosten und Finanzierung	13
9. Anlagen	13

1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Auf Initiative eines Investors bzw. des Grundstückseigentümers wurde für einen Teilbereich des Plangebietes das Bauleitverfahren eingeleitet.

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Sankt Augustin im Westen der Ortslage Hangelar mit einem trapezförmigen Zuschnitt. Im Norden schneidet die Beueler Straße das Plangebiet und im Süden begrenzt die Stadtbahnlinie 66 des regionalen Verkehrsverbundes Bonn / Rhein-Sieg den Geltungsbereich.

Im Zuge des Verfahrens bekundeten die Eigentümer der nord-westlichen Flächen nunmehr auch ein Interesse zur Veräußerung Ihrer Immobilien. Diese Möglichkeit eröffnete die optimale Ausnutzung der Gesamtfläche sowohl, was die Quantität, aber auch hervorhebend die städtebauliche Qualität anbelangt. Durch die flächenüberdeckende Gesamtplanung kann z. B. die Beueler Straße für einen Teilbereich zurückgebaut und die bisher versiegelten Flächen die Wohnbaugrundstücke vergrößern. Die neue Anbindung der Beueler Straße erfolgt durch das Plangebiet und reduziert zudem die Verkehrsflächen. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches werden keinerlei nachteiligen Auswirkungen zu verzeichnen sein, da die beiden Grundstücke bereits bebaut sind und der Bebauungsplan darüber hinaus nur eine geringe Erweiterung der überbaubaren Flächen zulässt.

Der gültige Flächennutzungsplan berücksichtigt die überplanten Flächen und setzt diese als Wohnbauflächen fest.

Die Fläche liegt zwischen zwei ehemaligen Kiesgruben und ist nicht von Abgrabungen betroffen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines städtebaulichen geordneten Entwurfs geschaffen werden.

Realisiert werden soll eine Wohnbebauung als WA-Gebiet in Form von 14 freistehenden Wohnhäusern.

Das Plangebiet erhält mit der geplanten Bebauung eine Anpassung und Verträglichkeit an das Umfeld und der bestehenden Gebäude in der Nachbarschaft. Die Höhen der Gebäude und Dachformen erhalten hierauf eine Abstimmung. Durch den städtebaulichen Entwurf und im Besonderen der Gebäudestellung wird der Nutzung von Solarenergie und der Einsatz von erneuerbarer Energie eine hohe Bedeutung zugebracht. Mit dem Vorhaben der Planung soll ein individuelles Wohngebiet entstehen, das dem Bedarf und dem Anspruch nach modernem, zeitgerechtem Bauen entspricht.

Durch die angrenzenden Freiräume im Westen und Norden wird das Plangebiet gestützt und vermittelt das Wohnen im Grünen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Sankt Augustin, westlich der Ortslage Hangelar. Im Norden begrenzt die Beueler Straße und im Süden die Stadtbahnlinie den Geltungsbereich. Der östliche Teil des Plangebietes wird durch die Händelstraße abgeschlossen.

Das Plangebiet ist als eben zu bezeichnen und liegt auf einer mittleren Höhe von 63,00 ü. NN. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,84 ha.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke 402, 403, Teilfläche aus 2511, 475, 365, 361 und 228, Flur 13, Gemarkung Hangelar.

Die Grenze des Geltungsbereiches ist dem Plan zu entnehmen und mit einer markierten, gestrichelten Linie dargestellt.

2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein–Sieg ist das Plangebiet als "Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich" ausgewiesen.

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes für den Bereich stehen im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Die Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin (Stand 20.05.2009) weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ aus.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope bzw. Biotopverbundsysteme innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 7, Siegburg, Troisdorf, Sankt Augustin.

Im Westen grenzt das schutzwürdige Biotop BK-5208-104 „Aufgelassene Kiesgrube östlich Vilich-Müldorf“ an.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Meindorf (Amtsblatt Nr. 25 für den Regierungsbezirk Köln).

Der Geltungsbereich befindet sich in der Erbebenzone I.

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Die Fläche wird vorwiegend als Brache mit einem Gehölzstreifen zur Bahnlinie hin beschrieben. Im nordwestlichen Bereich befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs zwei Wohngebäude in einfacher Bauqualität mit diversen Nebenbaukörpern und Hausgärten.

Die Beueler Straße schließt das Plangebiet zum Norden hin ab und stellt einen wesentlichen Bestandteil der Planung dar.

Im Einmündungsbereich der Haendelstraße – Beueler Straße befindet sich ein Glascontainer, der nach Abstimmung (außerhalb des Plangebietes) versetzt werden soll.

2.6 städtebauliche Situation

Der überplante Bereich liegt nah am Ortszentrum Hangelar. Dieses ist fußläufig in wenigen Gehminuten zu erreichen. Schulen, Kindergarten und der Bedarf zum täglichen Einkauf befinden sich im näheren Umfeld.

Die gesamte Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen und zur Aufnahme für das Plangebiet ausreichend.

Durch die Stadtbahn mit der Haltestelle in unmittelbarer Nähe ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verkehrsgünstig angeschlossen. Gleiches gilt für die KFZ – Anbindung zu übergeordneten Fernstraßen.

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

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Gebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt Sankt Augustin erfolgt über die Haendelstraße. Eine Verknüpfung zu den angrenzenden Flächen wird über die Beueler Straße nur für Fußgänger und Radfahrerverkehr geplant. Die Beueler Straße soll in Fortführung des Plangebietes mit Poller und Durchfahrverbot für KFZ gesichert werden. Die Haendelstraße ist dafür geeignet, den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen und über die weiteren Anbindungen schadlos abzuwickeln.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die neue Planstraße mit Wendeanlage nach den Vorgaben der RSAG. Ein untergeordneter Wohnweg erhält keine Wendemöglichkeit, da hier der Flächenanspruch und die Versiegelung nicht im Einklang mit der Planung steht. Für diesen Bereich wurde eine Aufstellfläche für Mülltonnen am Tage der Abholung im Einmündungsbereich des Wohnweges zur Verfügung gestellt.

Die Dimensionierung und Ausführung der geplanten Erschließungsflächen wurden unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte berücksichtigt.

In Anbetracht der geplanten Einfamilienhausbebauung ist von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auszugehen. Die Planung sieht einen hohen Anteil an öffentlichen Stellplätzen der zu errich-

tenden Wohneinheiten vor. Diese 8 Stellplätze werden in Verkehrsflächen als Längsparker oder in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Mit dem Angebot kann auch der Besucherverkehr ausreichend Berücksichtigung finden.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Struktur des Gebietes orientiert sich wesentlich am Umfeld und vorhandenen Gebäuden mit einer angemessenen Dichte.

Städtebauliches Ziel ist es, im Rahmen der Planung ein Wohngebiet zu entwickeln in Verträglichkeit mit der Umwelt und Realisierung einer zeitgerechten Architektur.

Die anhaltende Nachfrage nach Eigentum mit den Möglichkeiten einer entsprechenden Bebauung in Nähe zum Ortszentrum und zur Natur unterstützt die städtebauliche Entwicklung und stärkt den gesamten Bereich. Der Bebauungsplan lässt eine Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden als Einfamilienhausbebauung zu. Dies begründet die Festsetzung der max. Wohneinheit (2 WE) für das Einzelhaus zur Vermeidung einer nicht verträglichen Dichte.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Hinblick auf die geplante Bau- und Nutzungsstruktur und entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden die nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu erhalten. Auf diese Weise soll der mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet und der Zufahrtsstraße herausgehalten werden. Weiterhin sollen aus gleicher Begründung wie vor beschrieben Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen werden.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die geplante offene Bebauung und Höhenbegrenzung im Plangebiet sowie Grundflächenzahl von max. 0,4 entsprechen dem angestrebten Charakter des Umfeldes und ermöglichen mit dem bestehenden Grün der Hausgärten eine gute Integration in das städtische Umfeld.

Auf die GFZ – Festsetzung wird verzichtet, stattdessen wird die absolute Höhe als maximale Firsthöhe in Verbindung mit Dachneigungen festgesetzt.

Hier soll eine angemessene Ausnutzung des Grund und Bodens ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Neubauten gewährleistet sein.

Die Zulässigkeit zur Erhöhung der GRZ gemäß Baunutzungsverordnung durch Nebenanlagen und befestigte Flächen begründet sich aus der Planung und Parzellierung. Hierdurch findet keine übermäßige Versiegelung statt.

3.2.4 Höhenfestsetzungen

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden differenzierte Höhenfestsetzungen für die Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen, um so einerseits Spielräume bei der Architektur der Gebäude zu erhalten, andererseits aber die Kubatur und Höhenentwicklung zu steuern. Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

So darf die Fußbodenoberkante Erdgeschoss maximal 0,30 m über der erschließungstechnisch zugeordneten Höhe der geplanten Straßenoberkante liegen.

Die max. Firsthöhe, bezogen auf Bezugshöhe der angrenzenden Verkehrsfläche wird im B-Plan als Obergrenze bis OK First mit 9,00 m, senkrecht gemessen, festgesetzt. Die max. Wandhöhe wird mit 6,00 m vom Bezugspunkt festgesetzt.

Die festgesetzten Dachneigungen orientieren sich an den zulässigen Dachformen. Zur besseren Darstellung werden in den textlichen Festsetzungen Systemskizzen mit aufgenommen.

3.2.5 Firstrichtung / Dachaufbauten

Auf eine Festsetzung einer Hauptfirstrichtung der Gebäude wurde aus Gründen der freien Architektur verzichtet. Durch die Stellung der Gebäude ist eine gegenseitige Verschattung als gering zu bezeichnen.

Dem Planer soll die Möglichkeit gegeben werden, durch eine zeitgerechte Architektur mit den Vorgaben des Bebauungsplans und dem heutigen Stand der Technik energiesparende Wohngebäude zu entwickeln.

Die Errichtung von Neubauten ist unter Berücksichtigung von erneuerbaren Energien gesetzlich geregelt.

Durch die Beschränkung der Länge und Form von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln soll die festgesetzte Geschosshöhe am Gebäude ablesbar bleiben und die städtebaulich gewollten Dimensionen wahren. Um eine insgesamt homogene und zurückhaltende Quartiersgestaltung zu erreichen, sind nur Dachziegel in dunklen Farbtönen oder Metall – Titanzink oder Kupfer – zulässig. Weiterhin werden begrünte Dächer, Flächen für Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zugelassen. Zur weiteren Konkretisierung wurden die RAL-Farben der Ziegel benannt oder ähnlich.

3.2.6 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der Gartenflächen und Vorgartenflächen sowie von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität sind Garagen / Carports und Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aus den gleichen Gründen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgärten zwischen Verkehrsfläche und Gebäude unzulässig und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zulässig, wenn sie 30 m³ nicht überschreiten. Auf diese Weise soll einerseits dem Wunsch nach ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Gartengeräten u. ä. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

3.2.7 Öffentliche / Private Grünflächen / Kinderspielplatz

Im Bebauungsplangebiet werden keine öffentlichen bzw. privaten Grünflächen festgesetzt. Auf eine Spielplatzfläche wurde aus Gründen der großzügigen Einfamilienhausbebauung, den Grundstücken und der Lage im Stadtgebiet verzichtet.

Zur Abgrenzung der Grundstücke zum Bahndamm hin wurden die bestehenden Bäume als Erhalt festgesetzt.

3.2.8 Sonstige Festsetzungen:

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für den geplanten Stichweg wird kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, da diese Flächen mit in die öffentliche Erschließung einbezogen werden soll. Hierdurch wird eine Vermischung von öffentlichem Kanal, Versorgungseinrichtungen und privater Verkehrsfläche vermieden.

3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen aufnehmen zu können, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen. Auf diese Weise können über den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuchs hinausgehende Bestimmungen in die Bebauungsplanung einbezogen und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden.

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 - 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen.

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene, erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Es werden folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Fassadengestaltung
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen

Festsetzungen zur Dachgestaltung

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Umfeldes entsprechen. Zur Integration zeitgemäßer Dachformen in das Landschaftsbild sind Satteldächer, Zeldächer und geneigte Pultdächer zulässig. Eine Neigungsrichtung der Dächer ist nicht festgesetzt zur Ermöglichung einer individuellen Architektur. Weiterhin sind Flachdächer für Teilbereiche der Wohnbebauung und für Nebenanlagen zulässig.

Die vorherrschende dunkle Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit dem Umfeld und räumlicher Weite eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind daher in blendungsfreiem Material einzudecken.

Weiterhin sind zur individuellen Gestaltung der Gebäude Dacheindeckungen in Titanzink vorbewittert, Kupfer oder die Ausführung als begrüntes Dach zulässig.

Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien in glänzender Ausführung sind nicht zulässig. Hierdurch soll eine reflektierende oder blendende Wirkung vermieden werden.

Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen

Die Vorgärten sollen sich im Hinblick auf Wohnweg und die Stichstraße in die Verkehrsraumgestaltung integrieren. Zwischen dem Gebäude und der Verkehrsfläche soll ein fließender Übergang ohne trennende Einfriedungen geschaffen werden mit max. 0,60 m hohe Zäune mit Hecken und eingegrünte Stellplätze für Abfallbehälter.

Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Es werden begrünte Stabgitterzäune und sonstige Drahtgitterzäune in Verbindung mit Hecken vorgesehen.

Zum Bahnkörper hin unter Berücksichtigung der bestehenden Bäume wird eine Einfriedung bis zu 2,00 m in Verbindung mit Grün zugelassen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Abwasser:

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung wird im Plangebiet eine Mischwasserkanalisation realisiert. Wie bereits im Generalentwässerungsentwurf dargestellt, wird das anfallende Schmutzwasser und teilweise das Niederschlagswasser dem öffentlichen Kanalsystem und zur Zentralkläranlage geleitet.

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle ist für die geplanten Einleitungsmengen des Plangebietes ausreichend bemessen.

Leitungsführung:

Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Gas, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Ausbauplanung und Vorbereitung des Projektes durch Fachplanung berücksichtigt.

Alle Leitungssysteme sollen unterirdisch im geplanten Erschließungssystem verlegt werden. Vorhandene Über-Land-Leitungen im Plangebiet werden entfernt bzw. umgelegt.

Müllentsorgung

Um die Müllentsorgung des Plangebietes sicherzustellen, wird durch Aufweitung der Wendeanlage die Voraussetzungen nach den Vorgaben der RSAG geschaffen. Bei dem Stichweg der Planstraße ohne Wendemöglichkeit wird eine Sammelstelle für Mülltonnen vorgesehen, die am Entleerungstag ausreichend Platz bietet.

Löschwasser

Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW – Arbeitsplatz W 405 kann aus dem öffentlichen Wassernetz zur Verfügung gestellt werden.

3.4 Immissionen

Gemäß dem Schallgutachten werden die zulässigen Werte für eine Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet nachts in Teilbereichen des Plangebietes durch den einwirkenden Schienenverkehr überschritten. Zudem kann tags Fluglärm des Verkehrslandeplatzes Bonn-Hangelar das Plangebiet belasten. Es zeigt sich, dass passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen am Gebäude) vorzusehen sind, die den Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Lärmpegelbereiche I / II (gemäß DIN 4109) gerecht werden. Mit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan kann die weitere Entwicklung des Bebauungsplans im Einklang mit den Immissionsvorschriften erfolgen.

Der ermittelte Pegel für den Verkehrslandeplatz Bonn-Hangelar von unter 55 dB (A) (Lärmkarte A02, Variante V2) ist als unkritisch einzustufen (ADU cologne, 2007). Dieser entspricht den Tageswerten für Allgemeine Wohngebiete. Nachtflüge werden keine durchgeführt. Eine Beeinträchtigung durch den Verkehrslandeplatz Bonn-Hangelar ist daher für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Lärmpegelbereiche I / II (gemäß DIN 4109) erfordern jedoch keine besonderen Anforderungen an den passiven Lärmschutz, die über die bei Neubauten standardmäßige Bauausführung hinausgehen.

Es wird unter Berücksichtigung des Schienenverkehrs für Schlafräume mit Beurteilungspiegeln ≥ 45 dB (A) ein Permanentlüfter oder Wandlüfter empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den B-Plan aufgenommen.

Die Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation auf bestehenden öffentlichen Straßen durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebietes kann in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV (6) beurteilt werden. Danach sind bei den hier zu erwartenden Verkehrsmengen keine beurteilungsrelevanten Einwirkungen zu erwarten.

3.5 Geohydrologische Verhältnisse

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen von vorliegenden Bodenerkenntnissen geprüft. Darin wurde ersichtlich, dass aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse eine dezentrale Ableitung oder Versickerung eingeschränkt durch die Wasserschutzzone III A möglich ist.

Um die Möglichkeiten zur Versickerung von Oberflächenwasser zu beurteilen, gibt zunächst die ATW DVWK A 138 einen Mindestwert für die Wasserdurchlässigkeit vor.

Von der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens her ist die Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser im Boden möglich.

Bei der Prüfung der Schadlosigkeit für die Allgemeinheit ist bei der geplanten Bebauungsdichte folgendes festzustellen:

Werden die geplanten Gebäude nicht unterkellert, so ist eine problemlose Versickerung der Oberflächenwasser möglich. Werden die Gebäude unterkellert, so ist eine Versickerung von Oberflächenwasser schadlos nur dann möglich, wenn die Versickerungseinrichtungen (Rigolen, Mulden etc.) wenigstens 6 m von dem nächsten Untergeschoss und wenigstens 3 m von den Grundstücksgrenzen entfernt sind. Hierdurch bedingt werden bestimmte Grundstücksgrößen erforderlich, die bei der Planung berücksichtigt worden sind.

3.6 Altlasten / Baugrund

Hinweise auf Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgefunden.

Die Untersuchungen des Geologischen Büros Dr. H. Frankenfeld haben ergeben, dass der Boden im Plangebiet von Terrassensedimenten gebildet wird. „Im Wesentlichen steht bis in mehr als 10 m Tiefe sandiger Kies an, welcher mit einer 0,50 m bis 3,00 m mächtigen, kiesig-schluffigen Sandschicht überdeckt ist. Den oberen Abschluss bildet eine maximal 50 cm mächtige, sandig-schluffige Mutterbodenschicht.

Das Plangebiet ist nicht als Altablagerungsverdachtsfläche geführt. Die benachbarte Fläche (im Westen und im Norden) wurde bis Anfang der 1970er Jahre ausgekiest und später verfüllt (Grube Pütz). Um die Auswirkungen auf das Plangebiet bzw. deren Anwohner abschätzen zu können, wurden durch das Geologische Büro Dr. Hartmut Frankenfeld vier Bodenluftmessungen an der nördlichen und an der südlichen Grenze zu der verfüllten Kiesgrube durchgeführt. Die Untersuchung lässt keine messbaren Methangasgehalte in der Bodenluft erkennen. Darüber hinaus zeigt sie keine Kohlenmonoxidgehalte.

3.7 Kampfmittelfreiheit

Die Fläche des Plangebietes liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan detailliert aufgenommen.

3.8 Denkmäler nach Landesrecht

Im Plangebiet sind keine in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler vorhanden. Da in der Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde, ist eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, nicht abschließend möglich.

Im Bebauungsplan wird demzufolge auf §§ 15 und 16 des DSch G NW hingewiesen.

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen (§§ 15 und 16 DschG).

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Umnutzung des Landschaftsraumes, der Verlust von vorhandenen Biotopstrukturen und die Überbauung bzw. Versiegelung von Bodenflächen stellen nachhaltige und nicht unerhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die soweit als möglich zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Der aus dem Eingriff in Natur und Landschaft resultierende Ausgleichbedarf lässt sich im Plangebiet nur zum Teil realisieren. Durch Neuanlagen von Hausgärten, Gestaltung von Grünflächen im Straßenraum und durch Pflanzung von Gehölzen auf den verbleibenden Grünflächen wird der Ausgleich konkret berechnet.

Der errechnete Kompensationsbedarf beläuft sich auf 119.123 BW-Punkte. Für den Ausgleich des bestehenden Kompensationsdefizits sind externe Maßnahmen umzusetzen. Geplant ist die straßenbegleitende Pflanzung von Laubbäumen im Stadtgebiet von Sankt Au-

gustin, um einen funktionalen Ausgleich für den Verlust der Gehölzstrukturen im B-Plangebiet zu schaffen. Bei einem Flächenansatz von 100 qm Kronenfläche je Einzelbaum und einem Biotopwert von 13 BW werden 92 Stck. Bäume benötigt, um das Kompensationsdefizit von 119.123 BW-Punkten auszugleichen, siehe Teil II der Begründung, (Umweltbericht Ing.-Büro I. Rietmann).

5. Umweltbericht

Nach den §§ 2, Abs. 4 und 2a des Baugesetzbuches gilt eine Umweltprüfungspflicht grundsätzlich für alle neu zu erstellenden, zu ändernden oder zu ergänzenden Bebauungspläne. Eine Umweltprüfung ist nur dann entbehrlich, wenn ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 des BauGB durchgeführt wird.

Wesentliches Element der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt hat. Das Ergebnis ist für die Bearbeitung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung bezieht sich nur auf die erkennbaren (nachteiligen) Folgen des jeweiligen Bauleitplanes. Nach § 2, Abs. 4, Satz 2 legt die Gemeinde für jeden Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nach der Bearbeitung lässt sich feststellen, dass durch die B-Planaufstellung mit keinerlei nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist.

Der Umweltbericht wurde durch das Ing.-Büro Rietmann bearbeitet und wird Teil II der Begründung.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind für den größeren Teil des Plangebietes nicht erforderlich.

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans Flächenbilanz

Fläche	m²	ha (gerundet)	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	7.176	0,72	86 %
Verkehrsfläche	1.167	0,12	14 %
Bruttofläche	8.343	0,81	100 %

8. Kosten und Finanzierung

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Bebauungsplanes wird durch den Grundstückseigentümer / Investor übernommen.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen.

Lohmar, 16.08.2010

Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner

9. Anlagen

- Umwelt-Fachbeitrag Ing.-Büro I. Rietmann vom 12.08.2010
- Artenschutzgutachten Dipl. Biol. Sven Kreutz vom Jan. 2010, erg. 26.07.2010, 09.08.2010
- Dokumentation und Auswertung von vier Boden-, Luftmessungen Dr. H. Frankenfeld vom 12.01.2010
- Hydrologisches Gutachten Dr. H. Frankenfeld vom 14.01.2010
- Schallschutzgutachten Ing.-Büro Graner vom 28.01.2010