

# - E N T W U R F -

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan Nr. 308 „Im Winkel“

#### A ALLGEMEINES

##### 1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Im Winkel“ sollen für die Umsetzung folgender städtebaulicher Zielvorstellungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden:

- Nachverdichtung/Ortsrandarrondierung eines mindergenutzten gut erschlossenen Bereiches in Bahnhofsnähe
- Schaffung eines neuen Wohnstandortes
- Umsetzung der Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes Sankt Augustin 2025

Die Stadt Sankt Augustin beabsichtigt darüber hinaus eine konsequente Umsetzung der landesplanerischen Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Diese übergeordnete Planungsvorgabe basiert auf dem Anspruch bereits im Rahmen der Bauleitplanung Ressourcen zu schonen und möglichst nachhaltig zu planen. Das Stadtgefüge Sankt Augustin ist durch eine weit fortgeschrittene Zersiedlung verbunden mit einer extrem hohen Inanspruchnahme der vorhandenen Flächen gekennzeichnet. So sind bereits ca. 50 % des gesamten Stadtgebietes bebaut. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass die Vorgabe der Landesplanung in Sankt Augustin eine zusätzliche Bedeutung bekommt.

Für eine Nachverdichtung/Ortsrandarrondierung sprechen außerdem folgende Lagevorteile. Es befindet sich einerseits der öffentliche Personennahverkehr (Bahnhof Menden) in unmittelbarer Nähe, andererseits liegt auch der zukünftige Kindergarten und Nahversorgungsstandort am Lichweg in fußläufiger Erreichbarkeit. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Bonn-Beuel (A 565) auch gut durch den motorisierten Verkehr zu erreichen.

##### 2. Lage des Gebietes

Der betreffende Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Meindorf, in direkter Nähe zum Bahnhof Menden. Er beinhaltet in der Gemarkung Meindorf, Flur 1

den Bereich zwischen der Bahnhofstraße, der Autobahn A 59 und der bereits bebauten Flächen der Adelheidisstraße sowie der Straße „Im Winkel“.

### 3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin vom 20.05.2009 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 „Im Winkel“, bezogen auf die Art der baulichen Nutzung, „Wohnbaufläche“ dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit entsprochen.

### 4. Vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 „Im Winkel“ (Gesamtgröße: ca. 1,5 ha) umfasst mit Ausnahme der Grundstücksflächen des Wohnhauses in der Bahnhofstraße 59 ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### 5. Planverfahren/Umweltprüfung

Es ist beabsichtigt, das Planverfahren in zweistufiger Form durchzuführen. Infolge dessen wird bis zur Auslegung ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Anlage 1) erarbeitet.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußern. Folgende Punkte sollen im Umweltbericht betrachtet werden:

#### a) Schutzgut Mensch

- Beeinträchtigung der zukünftigen Bewohner durch die nahegelegene Autobahn ist zu prüfen. Mittels einer schalltechnischen Untersuchung sind geeignete Schutzmaßnahmen zu prüfen.

#### b) Schutzgut Tier und Pflanzen sowie Landschaft

- Wird im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) mit besonderem Blick auf den Artenschutz gemäß Bundesartenschutzrecht einer detaillierten Betrachtung unterzogen. FFH - relevante Arten sind nach derzeitigen Kenntnissen nicht zu erwarten.

c) Schutzgut Boden

- Es sind keine seltenen und empfindlichen Böden vorhanden. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung ist keine erhebliche Bodengefährdung zu erwarten.

d) Schutzgut Wasser

- Der Untersuchungsbereich liegt in der Wasserschutzzone IIIa, Einzugsbereich Wassergewinnungsanlage Meindorf. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.
- Versiegelungsgrad und Sickerfähigkeit des Bodens (§ 51a Landeswassergesetz) müssen näher untersucht werden; hydrologisches Gutachten zur Versickerung des Oberflächenwassers.

e) Schutzgut Klima

- Klimatische Auswirkungen infolge Verlustes des Freiraumes müssen untersucht werden.

f) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Innerhalb des Untersuchungsraumes befindet sich kein Denkmal. Durch die Bebauung wird ebenfalls kein Denkmal in seiner Wirkung beeinträchtigt.

6. Sonstige Besonderheiten

Zur der oben näher beschriebenen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Im Winkel“ wurden zwei unterschiedliche Bebauungsvorschläge entwickelt. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen durch ihre stadträumliche Struktur. Während Variante 1 durch die Lage und Ausgestaltung der Wendeanlage eine Raumbildung im klassischen Sinne bietet, liegen Vorteile der Variante 2 in der aufgelockerten Struktur sowie weitgehenden Südausrichtung der Gebäude. Letzteres würde eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie fördern.

Auf der Grundlage dieser Planungsalternativen (Städtebauliche Entwürfe) soll die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 BauGB durchgeführt. Basierend darauf soll dann eine der beiden Varianten weiterentwickelt werden.

Infolge der Lage des Plangebietes zwischen BAB, Landschaftsschutzgebiet und vorhandener Bebauung, welche nur noch eine Erschließung über drei unbebaute Grundstücke an der Bahnhofstraße zulässt, ergibt sich ein zusätzlicher Handlungsbedarf, da dort ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht. In beiden Varianten erfolgt die Erschließung über das Flurstück 2094. Die dort verloren gehenden privaten Stellplätze sollen zukünftig südlich des Wohnhauses untergebracht werden. Dies bietet jedoch den Vorteil, dass die verbleibenden

Flurstücke mit einem Doppelhaus bebaut werden können, was sowohl den Straßenbild als auch einer effizienten Nutzung des vorhandenen Baugrundes zu Gute kommt.

## B BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

### 1. Art der baulichen Nutzung

Für die geplante Wohnbebauung des Plangebietes soll entsprechend dem angestrebten Charakter die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ getroffen werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die noch festzusetzenden Grund- und Geschossflächenzahlen des Allgemeinen Wohngebietes werden sich überwiegend unterhalb der Obergrenzen von § 17 BauNVO orientieren. Damit soll der Lage innerhalb des Stadtgefüges und der Ortsrandsituation Rechnung getragen werden. Die Zahl der Vollgeschosse soll auf „zwei“ festgesetzt werden. Dies entspricht der Höhe der umliegenden Gebäude und gewährleistet eine effiziente Nutzung von Grund und Boden.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der Kleinteiligkeit der direkt angrenzenden Bebauungen soll auch in dem vorliegenden Plangebiet der Eindruck einer geschlossenen Bebauung vermieden werden. Daher sehen beide Varianten die offene Bauweise vor. Des Weiteren werden die Voraussetzungen für eine, überwiegend aus Doppelhäusern bestehende, Bebauung geschaffen, was ebenfalls der Baustruktur in der näheren Umgebung entspricht.

### 4. Verkehrsflächen und ruhender Verkehr

Die Kfz-Erschließung für das Wohnquartier soll in beiden Varianten über eine zentrale Planstraße mit Anbindung an die Bahnhofstraße und eine gebietsinterne Wendeanlage erfolgen. Die seitlich davon angeordneten Wohngebäude werden jeweils über untergeordnete Stichstraße erschlossen, welche lediglich den direkten Anliegern dienen.

Der ruhende Verkehr der späteren Bewohner kann in beiden Varianten auf den Grundstücken selbst, in Form von Einzelgaragen und den dazugehörigen Vorflächen untergebracht werden. Darüber hinaus bietet die Dimensionierung öffentlichen Verkehrsflächen genügend Raum für zusätzliche Besucherstellplätze.

In beiden Varianten wird durch einen Fußweg im Süden des Gebietes eine Anbindung an das Netz der Wirtschaftswege des angrenzenden Freiraumes ermöglicht.

5. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Aufgrund der direkten Ortsrandlage wurde bei den vorliegenden städtebaulichen Entwürfen auf interne Grün- und Ausgleichsflächen verzichtet. Der Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB soll im Rahmen des städtischen Ökokontos auf externen Flächen nachgewiesen werden. Im Gegenzug können die zur Verfügung stehenden Baulandpotentiale effizient genutzt werden und der zukünftige Pflegeaufwand minimiert werden.

C HINWEISE

1. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die angrenzenden Straßenzüge unmittelbar mit Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas und Telekommunikation versorgt werden. Der betreffende Bereich ist in einer aktuellen Änderungsanzeige zur Kanalnetzgenehmigung nach § 58 Abs. 1 LWG NW enthalten.

2. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Verdachtfläche des Altlastenkatasters des Rhein-Sieg-Kreises.