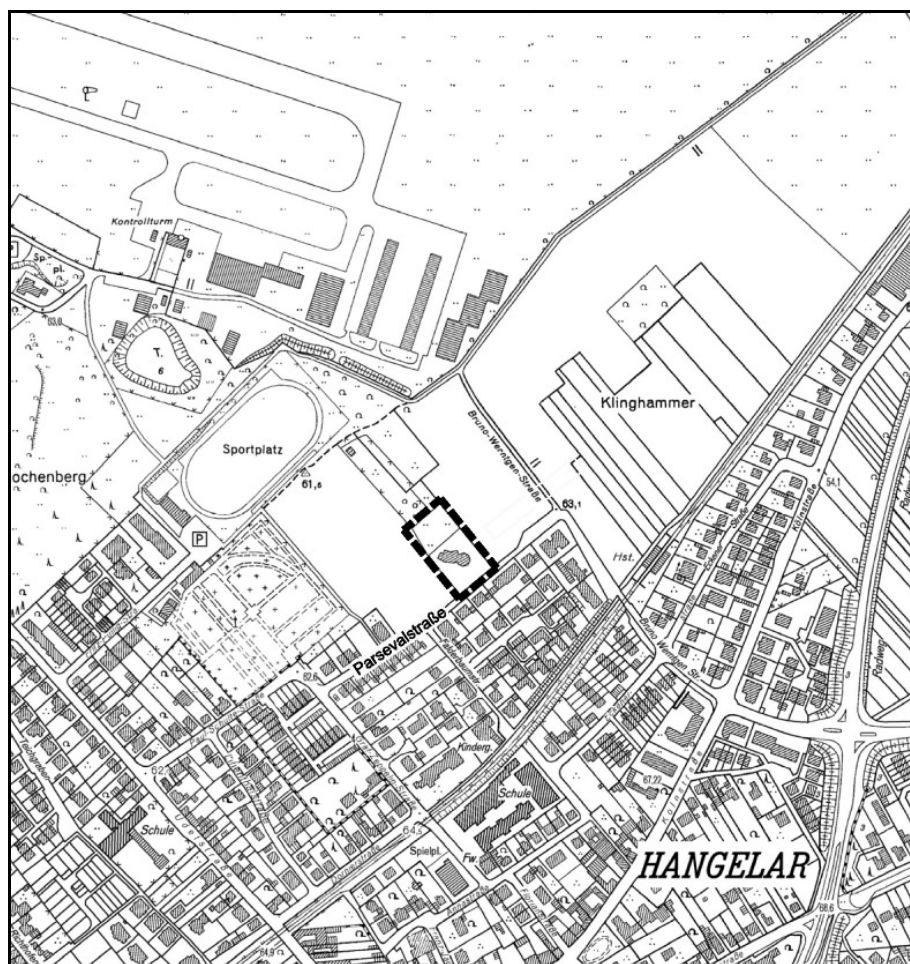


STADT SANKT AUGUSTIN

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 222, „Parsevalstraße“ Begründung zur Satzung

Stand: August 2011



Stadtplanungsbüro:



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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass	3
2. Lage und Größe des Plangebietes	3
3. Planungsrecht	3
4. Bestandssituation	4
5. Planungskonzept	4
6. Festsetzungen	5
7. Auswirkungen der Bebauungsplan- Änderung	6
8. Umsetzung	9

1. Planungsanlass

Der Betreiberverein des Waldorfkinderhauses im Sankt Augustiner Stadtteil Hangelar beabsichtigt, das bestehende Gebäude an der Parsevalstraße um ein 1- geschossiges Gebäude nach Süden zu erweitern. Dort soll im Rahmen des Ausbaues der Betreuung für unter 3- Jährige eine dritte Gruppe eingerichtet werden. Um noch genügende Freiflächen für die Kindergartennutzung zu behalten, soll das Gelände nach Norden um ca. 1.200 qm erweitert werden.

Diese Vorstellungen decken sich mit denen der Stadt Sankt Augustin, da die familienfreundliche Bereitstellung von Kindergartenplätzen und insb. eine Versorgung der unter 3- Jährigen ein städtisches Anliegen ist.

Das vorliegende Planungsrecht ist für das beabsichtigte Vorhaben nicht mehr ausgelegt, so dass eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 222 notwendig wird.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Parsevalstraße im Sankt Augustiner Stadtteil Hangelar.

Es wird aus dem Flurstück 3666 in der Gemarkung Hangelar, Flur 9 gebildet, das das jetzige Kindergartengelände abbildet. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung wird im Norden durch einen Teil des Flurstückes 3554 in der Gemarkung Hangelar, Flur 9 erweitert, der durch eine um 25 Meter versetzte Linie des Flurstückes 3666 abgegrenzt wird.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,35 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.

3.2 Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sankt Augustin stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplan- Änderung Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kindergarten und für den rückwärtigen Planbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB wird noch entsprochen, da die Erweiterung des Plangebietes um ca. 1.200 qm mit privaten Grünflächen nicht die Grundzüge des FNP berührt.

Für den bebauten Bereich des Plangebietes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 222 vor. Dort sind u.a. Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

Die vorliegende Bebauungsplan- Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a

BauGB aufgestellt, da es sich um ein Vorhaben 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 und
- keine Anhaltspunkte bestehen, die für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten sprechen.

Bebauungsplan- Änderungen, 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 neu bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft, da der Eingriff nach § 13a BauGB bereits gesetzlich so gewertet wird, als wäre er bereits erfolgt oder zulässig. Lediglich für die bisher im Bebauungsplan Nr. 222 festgesetzte Obstwiese, dort wo der Neubau errichtet werden soll, ist ein vollständiger, ökologischer Ausgleich sicher zu stellen.

4. Bestandssituation

Das Gelände ist mit dem bis zu 2- geschossigen Gebäude des Waldorfkindergartens und einer interessanten Dachlandschaft bebaut.

Eine starke Durchgrünung des Plangebietes und einer darin integrierten Spiellandschaft wird dem Konzept des Waldorfkindergarten gerecht.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt aus Richtung der Parsevalstraße. Das eigentliche Gelände ist autofrei. Der ruhende Verkehr wird in Form von Stellplätzen entlang der Parsevalstraße untergebracht.

5. Planungskonzept

Das bestehende Gebäude wird durch einen 1- geschossigen Anbau im südlichen Teil des Plangebietes ergänzt. Dort soll neben zusätzlichen Funktionsräumen im Rahmen des Ausbaues der Betreuung für unter 3- Jährige eine dritte Gruppe untergebracht werden.

Durch die Erweiterung des Plangebietes nach Norden in Form einer privaten Grünfläche, die als Obstwiese gestaltet werden soll, wird sowohl der erforderliche ökologische Ausgleich als auch die notwendigen Freiflächen für den Kindergarten sichergestellt.

Der Stellplatznachweis wird durch eine Ergänzung der Stellplätze entlang der Parsevalstraße erbracht.

Zur Realisierung des Neubaus müssen einzelne Hausanschlussleitungen auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt werden. Dies betrifft insb. den Gasanschluss der Rhenag.

6. Festsetzungen

Die nachstehenden Aussagen begründen die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen:

6.1. Art der baulichen Nutzung

An der Festsetzung des baulich geprägten Bereiches als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten wird festgehalten. Auch der Erweiterungsbau dient dieser Zweckbestimmung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch die Zahl der maximal zulässigen, 2 Vollgeschosse wird beibehalten, da bereits das bestehende Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen ausgeführt wurde.

Durch den geplanten Anbau im Rahmen des Ausbaues der Betreuung für unter 3- Jährige muss die Grundflächenzahl (GRZ) von heute 0,2 auf 0,4 erhöht werden. Dadurch wird weiterhin eine vergleichsweise aufgelockerte Bebauung auf dem Grundstück gesichert.

6.3 Baugrenzen

Die bestehende, überbaubare Grundstücksfläche, die sich bisher eng an dem Bestandsgebäude orientiert hat, wird nach Südwesten erweitert, so dass darin auch der Neubau realisiert werden kann. Der notwendige seitliche Abstand zu den angrenzenden Wohngrundstücken wird gesichert.

6.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine möglichst aufgelockerte, autofreie Situation auf dem eigentlichen Kindergartengelände zu gewährleisten, sind die erforderlichen Stellplätze nur innerhalb hierfür vorgesehener Flächen zulässig. Dadurch wird das heute bereits vorhandene Parkkonzept bestehend aus Stellplätzen entlang der Parsevalstraße weiter verfolgt.

Um eine möglichst kompakte Baustruktur zu sichern, sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der Bauordnung sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.5 Ökologische Maßnahmen

Um die möglicherweise auf dem Grundstück vorkommenden planungsrelevanten Tierarten von vorne herein zu schützen, ist ein Roden von Bäumen und Sträuchern nur im Winterhalbjahr zwischen dem 01.10. und dem 29.02. zulässig. Dies würde insb. die 5 vorhandenen Obstbäume betreffen, die für die Realisierung des Neubaus beseitigt werden müssen. Die Festsetzung dient der Klarstellung der Regelungen des Landschaftsgesetzes NRW.

Zur landschaftsverträglichen Gestaltung der Erweiterung des Kindergartengeländes nach

Nordwesten werden dort private Grünflächen in einer Größenordnung von ca. 1.200 qm festgesetzt. Diese Grünflächen sollen als Obstwiese angelegt werden und sichern auch den erforderlichen ökologischen Ausgleich für die für den Neubau entfallende Obstwiese. Um eine eindeutige Grundlage zu schaffen und günstige Bedingungen für die Obstwiese vorzugeben, wird die Art und Weise der Bepflanzung geregelt und eine dauerhafte Sicherung der Flächen festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Bäumen, Sträuchern und zu einer Trockensteinmauer entlang der Stellplätze werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und dienen der Eingrünung des Plangebietes im Übergang zu den Nachbargrundstücken.

Es wurden Pflanzarten ausgewählt, die auf die vergleichsweise trockenen Bodeneigenschaften ausgelegt sind. Des Weiteren sollen nur solche Arten verwendet werden, die wenig Verletzungsgefahr zum Beispiel in Form von Dornen bergen und ungiftig sind.

6.6 Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Innenräume vor dem Lärm des Verkehrslandeplatzes Hangelar werden passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. Dabei sind die Außenbauteile gemäß dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 auszulegen.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Um grobe gestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen, werden Vorgaben zur Gestaltung der Dächer und zu den Standplätzen für Abfallbehälter getroffen.

6.8 Hinweise

Die Bebauungsplan- Änderungen enthält auf Anregung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Hinweise zum Verkehrslandeplatz Bonn- Hangelar, zur Wasserschutzzone IIIb, zur Regenwasserbewirtschaftung, zum Umgang mit möglichen archäologischen Funden und zu möglichen Kampfmitteln sowie zur Abfallwirtschaft. Nähere Angaben enthält das Kapitel 7.

Als Hinweis wird gemäß der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 29.07.2010, Aktenzeichen: 4 BN 21.10) geregelt, dass technische Regelwerke bei der Stadt Sankt Augustin eingesehen werden können.

7. Auswirkungen der Bebauungsplan- Änderung

Wenngleich im Rahmen einer Bebauungsplan- Änderung nach § 13a BauGB keine detaillierte Umweltprüfung erforderlich ist, werden die Schutzgüter beschrieben und die möglichen Auswirkungen der Bebauungsplan- Änderung nachfolgend bewertet.

7.1 Schutzgut Flora und Fauna

Das Plangebiet ist bereits durch das vorhandene Gebäude, die als Spiellandschaft gestalteten Freiflächen und die bestehenden Stellplätze des Waldorfkinder Gartens anthropogen geprägt. Die Erweiterung des Plangebietes findet auf einer extensiven Wiesenfläche statt, die bisher nur geringe ökologische Bedeutung hat. Sie wird durch die Gestaltung einer ca. 1.200 qm großen Obstwiese deutlich aufgewertet.

Die bestehende Obstwiese (ca. 400 qm) wird in den Erweiterungsbereich verlagert. Da der damalige landschaftspflegerische Fachbeitrag eine Wertsteigerung der bestehenden Obstwiese nach dem Sporbeck- Verfahren vorsah, muss eine auf der bisher als extensiven Wiese genutzten Fläche eine größere Obstwiese von ca. 1.200 qm angelegt werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 222 festgesetzten Grünstrukturen werden bis auf die überplante Obstwiese erhalten. Die vorhandene Trockensteinmauer wird zur Realisierung der neuen Stellplätze versetzt.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden berücksichtigt, da Bäume und Sträucher nur zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar gerodet werden. Dies betrifft insb. die 5 Bäume der bestehenden Obstwiese, die für den Neubau an dieser Stelle aufgegeben werden muss.

7.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet stellt sich derzeit als zum Teil versiegelt dar (s.o.). Durch die Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad des bisherigen Kindergartengeländes maßvoll erhöhen. Dadurch geht dem Boden insb. im Bereich des neuen Gebäudes seine natürliche Funktion verloren.

Der Eingriff ist dort unvermeidlich, um das Vorhaben zu realisieren. Als Kompensation dient die private Grünfläche im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes, die auch der langfristigen Sicherung der Bodenfunktionen am Standort dient.

Im Bereich des Plangebietes liegt die Altablagerungsfläche Nr. 5209/56 aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein- Sieg- Kreises, Amt für Technischer Umweltschutz. Vom Vorhabenträger wurde auf Anregung des Rhein- Sieg- Kreises ein entsprechendes Gutachten (Dr. Stefan Thomas, Gefährdungsabschätzung und Baugrundbeurteilung vom 15.02.2011) beauftragt, dass Bestandteil des Aufstellungsverfahrens zur Bebauungsplan-Änderung ist. Auf Seite 23 des o.g. Gutachtens heißt es zusammenfassend: „Die untersuchte Fläche liegt innerhalb einer vor 1998 mit Mineralgemischen verfüllten Abgrabung, in der vermutlich Sand abgebaut wurde. Die eigentliche Grube mit Auffüllungsmächtigkeiten über 4 m befand sich vermutlich wenige Meter außerhalb der Untersuchungsfläche in nordwestlicher Richtung. Auf der aktuell untersuchten Fläche wurden maximale Auffüllungsmächtigkeiten von 1,1 m erbohrt. Typisch anthropogene Bestandteile wurden lediglich in Form von Bauschuttresten oder Bitumenbruchstücken festgestellt. Aus der Untersuchung von Boden- und Luftproben von den Flurstücken 3666 und 3554 (Teilstück "private Grünfläche") ergeben sich keine Gefährdungen für die menschliche Gesundheit bei der aktuellen Nutzung (Kindergarten und Brachfläche) sowie bei der geplanten Nutzung (Kindergarten mit Neubau und Freifläche als Kinderspielfläche). Es wird empfohlen, den im Zuge des Neubauvorhabens anfallenden Bodenaushub -sofern er aus aufgefüllten Bodenhorizonten stammt - nicht oberflächennah auf der Untersuchungsfläche zu verwerten, sondern einer externen Entsorgung zuzuführen, da dieses Material die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung für die Metalle

geringfügig überschreitet.“ Vor diesem Hintergrund wurde ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht. Auf eine Kennzeichnung kann in Abstimmung mit dem Rhein- Sieg- Kreises, Amt für Technischer Umweltschutz verzichtet werden.

Der Neueingriff in die Bodenfunktion erfolgt lediglich im Bereich des Neubaus, der entlang der Parsevalstraße gebaut werden soll. Der Eingriff ist dort unvermeidlich, um das Vorhaben zu realisieren. Als Kompensation dient die private Grünfläche im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes, die auch der langfristigen Sicherung der Bodenfunktionen am Standort dient. Desweiteren ist festzuhalten, dass anfallender Bodenaushub aus aufgefüllten Bodenhorizonten einer externen Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt wird (s.o.).

7.3 Schutzgut Wasser

Bzgl. der Zustandsbeschreibung des Plangebietes kann auf das Kapitel Schutzgut Boden verwiesen werden. Auch hier wirkt das bestehende Planungsrecht als potenzielle Vorbelastung.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt laut dem o.g. Bodengutachten bei ca. 12 Meter unter Gelände.

Um die Grundwasserneubildungsrate nicht negativ zu beeinflussen, wird auf Grundlage des § 51a LWG darauf hingewiesen, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dort in der Regel zu versickern ist. Das weitere wird im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

7.4 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Neuversiegelung des Plangebietes kommt es zu geringen mikroklimatischen Veränderung. Auch hier wirkt das bestehende Planungsrecht als potenzielle Vorbelastung.

Durch die Neuanlage einer großen Obstwiese von ca. 1.200 qm wird dieser Effekt jedoch gemildert. Desweiteren beabsichtigt der Vorhabenträger die Freiflächen des Geländes wie bisher nicht zu versiegeln, so dass die natürliche Verdunstungsrate des Bodens nur eingeschränkt betroffen ist.

Durch das 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.

7.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen dem Siedlungsbereich und der Hangeler Heide. Durch die Anpflanzung der Obstwiese auf den privaten Grünflächen entsteht ein angenehmer, landschaftlicher Übergang.

Durch die Vorgabe, dass maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind, werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gemildert.

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

7.6 Schutzgut Menschen und seine Gesundheit

Die Immissionssituation im Bereich der Parsevalstraße wird durch den Verkehrslandeplatz Hangelar bestimmt. Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C. Der Landesentwicklungsplan „Schutz vor Fluglärm“ vom 17.08.1998 legt in Kapitel 4.6.2 eine Reihe von Maßnahmen fest, die innerhalb der Lärmschutzzone C im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Dabei werden Festsetzungen zum baulichen Schallschutz im Bebauungsplan getroffen. Außerdem trägt die aufgelockerte Bebauung mit ausreichenden Freiflächen und einer dichten Baum- und Strauchpflanzung zum Lärmschutz bei. Eine weitere Verbesserung wird erzielt, indem die vorgesehenen Baukörper nicht höher als zweigeschossig ausgeführt werden und der neue Gruppenraum im Anbau nach Süden in Richtung Parsevalstraße angeordnet wird.

7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bodendenkmale im Bereich des Plangebietes sind nicht bekannt. Vorsorglich wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen

8. Umsetzung

8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB (förmliche Umlegung) sind nicht erforderlich, da die Grundstücke der Stadt Sankt Augustin gehören. Der bestehende Erbbaurechtsvertrag mit dem Betreiber der Einrichtung soll lediglich ergänzt werden.

8.2 Finanzierung

Im Aufstellungsverfahren zur Bebauungsplan-Änderung entstehen der Stadt Sankt Augustin keine Kosten. Die Kosten für die Kartengrundlage, das Bodengutachten und die Bebauungsplanung werden vom Vorhabenträger übernommen.

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10/1
Stadtplanung
Sankt Augustin
August 2011

Entwurfsverfasser
H+B Stadtplanung
Dieter Beele und Stefan Haase GbR
Dillenburger Straße 75
51105 Köln
Köln, August 2011