

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 514/2 „Friedensstraße“

A ALLGEMEINES

1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 514/2 sollen für die Umsetzung folgender städtebaulicher Zielvorstellungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden:

- Nachverdichtung eines mindergenutzten Blockinnenraumes
- Nachfrageorientierte Bereitstellung von Einfamilienhäusern und Bauplätzen (Baulandmobilisierung)
- Ressourcenschonung durch Umsetzung der landesplanerischen Zielsetzung - Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Beseitigung einer zentrumsnahen Brachfläche

Die Notwendigkeit einer forcierten Umsetzung dieser Ziele ergibt sich vor allem aus dem gesamtstädtischen Mangel an vergleichbaren Baulagen. Darüber hinaus spricht aber auch die Nähe zum Zentrum und zu den Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs für eine zügige Umsetzung der Planung.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung vom 08.05.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 514/2 „Friedensstrasse“ unter gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 514 „Am Rotbusch“ beschlossen, da letzterer bereits in großen Teilen von der tatsächlichen Bauentwicklung im Rahmen des §34 BauGB eingeholt worden war.

Für den nunmehr in seiner räumlichen Ausdehnung stark reduzierten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 514/2 wurden zwei unterschiedliche Bebauungsvorschläge entwickelt. Anschließend wurde auf dieser Grundlage (2 alternative Städtebauliche Entwürfe) die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 und §4 BauGB durchgeführt. Die dort gewonnen Erkenntnisse führten schließlich, mit Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 17.09.2002, zu der Entscheidung, dass der Städtebauliche Entwurf mit der geringeren Baudichte (Variante I) weiter konkretisiert werden soll.

Gegen die ausgeschiedene Variante II sprach u.a. der in den Randbereichen des Baublocks nicht vorhandene Typus des Reihenhauses und die damit verbundene Erhöhung der Baudichte. Des weiteren ergaben sich aufgrund der größeren Anzahl von Wohneinheiten Umsetzungsschwierigkeiten in Bezug auf die soziale Infrastruktur, die verkehrliche Erschließung sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

3. Lage des Gebietes

Der betreffende Geltungsbereich befindet sich in direkter Nähe zum Stadtzentrum und den dominierenden Verkehrsachsen der Stadt (B56 / Stadtbahnlinie 66). Er beinhaltet im Ortsteil Sankt Augustin-Ort, Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 5, die Flächen zwischen der Sandstraße, der Brunnenstraße, der Friedensstraße und der Von-Stein-Straße.

Das Plangebiet selbst beschränkt sich auf einen einzigen Baublock, der sich in die Baustruktur der hier in der direkten Nachkriegszeit bis Anfang der siebziger Jahre entstandenen Bebauung einfügt. Es handelt sich somit um einen voll integrierten Standort.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin vom 24.12.1975 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 514/2, bezogen auf die Art der baulichen Nutzung, ausschließlich „Wohnbauflächen“ dar. Der Gebäudebestand im Randbereich des Plangebietes spiegelt die dargestellte Nutzung genauso wieder, wie die geplante Nutzung im Innenbereich. Aufgrund der daraus im B-Planverfahren resultierenden Art der baulichen Nutzung sind die Voraussetzungen des §8 Abs.2, Satz1 BauGB (Entwicklungsgebot) gegeben.

5. Vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 514/2 (Gesamtgröße: ca.4,5ha) umfasst die überwiegend realisierte Randbebauung des Baublocks, welche fast ausschließlich dem Wohnen dient. Dem gegenüber stellt sich der Blockinnenraum im wesentlichen als Grünland/Brache dar. Das dort vorhandene Restpotential von ca. 2ha resultiert zum einen aus den seinerzeit üblichen Grundstücksgrößen und -tiefen. Andererseits gestaltet sich die Erschließung und Nutzung dieser inneren Bereiche aufgrund der vorhandenen Restriktionen (Hochspannungsfreileitung mit entsprechendem Schutzstreifen/Notwasserwerk mit zugehöriger Freifläche) als nicht unproblematisch und wurde vor dem Hintergrund der damals noch vorhandenen Alternativstandorte zunächst nicht erschlossen.

Aufgrund der beschriebenen Erschließungssituation, welche grundsätzlich drei Verknüpfungspunkte mit den umliegenden Strassen bietet, aber auch zur langfristigen Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gesamtblocks (Weiterentwicklung der Wohnnutzung) soll dieser in Gänze überplant werden.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht

In der Anlage 1 der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.2001 ist geregelt, für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich bzw. für welche eine Vorprüfung im Einzelfall oder standortbezogen durchzuführen ist.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 514/2 „Friedensstrasse“ geplanten Vorhaben sind in dieser Anlage der Nummer 18.7/18.8 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ zuzuordnen. Für solche

Vorhaben ist ein Schwellenwert zur Erarbeitung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000qm Grundfläche im Sinne des §19 BauNVO vorgesehen. Dieser Schwellenwert wird bei der vorliegenden Planung deutlich unterschritten. Eine UVP ist daher nicht erforderlich. Ein Umweltbericht im Sinne des §2a BauGB, in dem die Ergebnisse der UVP dargestellt werden, ist somit ebenfalls nicht erforderlich.

B BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

1. Städtebauliche Absicht

Wesentliche Absicht des Entwurfes ist es, eine maßvolle Nachverdichtung des mindergenutzten Blockinnenraumes zwecks Schaffung neuer Baulandpotentiale zu ermöglichen. Dabei soll eine möglichst weitgehende Erhaltung bzw. Weiterentwicklung des kleinteiligen Charakters der vorhandenen Baustruktur gewährleistet werden.

2. Art der baulichen Nutzung

Für alle baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes (einschließlich der bestehenden Wohnbebauung) wird die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ getroffen. Dies entspricht sowohl dem Charakter der bestehenden Bebauung als auch der gewünschten Entwicklung innerhalb des Baublocks.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen, weil diese je nach Ausprägung sowohl zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen (einschließlich entsprechendem Parkdruck), als auch zu einer zumindest temporär erhöhten Schallimmission führen können. Beides würde dem gewünschten Charakter eines ruhigen Wohngebietes zuwiderlaufen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind ausgeschlossen worden, da die kleinteilige Grundstücks- und Erschließungsstruktur für derartige (flächenintensive) Standorte nicht geeignet ist. Des Weiteren würde dies dem Planungsziel, stadtkernnahen Wohnraum zu schaffen, entgegenwirken. Schließlich soll die damit verbundene erhöhte Verkehrs- und Immissionsbelastung der angrenzenden Wohngebiete vermieden werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

Dabei orientieren sich die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht an den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO, sondern bleiben mit dem Wert von „0,3“ („0,6“) deutlich darunter. Damit soll der geringen Baudichte in den bereits bebauten Randbereichen des Plangebietes Rechnung getragen werden. Dennoch lassen diese Werte aufgrund der dort vorhandenen Grundstücksgrößen weiterhin eine maßvolle (vergleichbar mit einer Beurteilung gem. §34 BauGB) Ergänzung des Bestandes zu. Bezogen auf die neu zu entwi-

ckelnden Bereiche im Blockinnenraum ermöglicht diese Überbaubarkeit eine zeitgemäße Nachverdichtung ohne Abkehr von der vorhandenen Baustruktur.

Diese Absicht spiegelt auch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wieder. So wird die Zahl der Vollgeschosse generell mit einem Höchstmaß von „zwei“ festgesetzt, um eine nicht zeitgemäße Einengung der Nutzungsmöglichkeiten in den Neubaugebieten zu verhindern.

Für die bestehende Bebauung in den Blockrandbereichen bedeutet dies einen zusätzlichen Spielraum für maßvolle Ergänzungen in der Höhe. Angesichts der Nähe zum Stadtzentrum wird hier der ökonomische Aspekt der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten einschließlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden höher bewertet als die gestalterischen Aspekte einer einheitlichen Höhenentwicklung. Letzteres könnte heute ohnehin nur in Bezug auf einzelne Teilbereiche des Baublocks geltend gemacht werden, da spätestens eine Betrachtung des umliegenden Quartiers deutliche Tendenzen hin zur Zweigeschossigkeit erkennen lässt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird innerhalb der neu zu entwickelnden Bereiche (in der Planzeichnung: WA*) auf zwei beschränkt um eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu vermeiden. Gleichzeitig soll eine Überlastung des umliegenden Straßennetzes in Folge einer unverhältnismäßig hohen Zahl von Wohneinheiten im Plangebiet verhindert werden.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bei allen Wohngebieten wurde in Anlehnung an die umliegenden Baugebiete die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung einer maßvollen Nachverdichtung werden darüber hinaus in den neu zu entwickelnden Allgemeinen Wohngebieten sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich das westliche, im Übergangsbereich zu der dort vorhandenen Einzelhausbebauung gelegene Baufeld. Dem entsprechend wurde im Bereich des integrieren Gebäudebestandes nur dort von der ursprünglichen prägenden Einzelhausbebauung abgewichen, wo bereits heute entsprechende Tendenzen hin zur Doppelhausbebauung ablesbar sind.

Um trotz der verhältnismäßig geringen Grundflächenzahl eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Stellung der Gebäude und der Durchführung von Gebäudeerweiterungen zu ermöglichen, wurden die überbaubaren Flächen entsprechend groß dimensioniert und Sonderregelungen für die Überschreitung dieser zugelassen.

Im Bereich des Bestandes wurden die bereits vorhandenen Baukörper so weit wie möglich in das Baufenster integriert. Eine Ausnahme hiervon bildet die Wäscherei in der Sandstraße 3, da hier aufgrund der Gesamttiefe des Baukörpers von ca. 38 m eine für das Plangebiet untypische Gebäudeausdehnung erreicht wird. Hier würde eine Einbeziehung des gesamten Baukörpers zu einer, von der Nutzung unabhängigen Verfestigung, dieser maßstabssprengenden Bebauung führen. Mit der Beschränkung der Tiefe der überbaubaren Fläche wird nun dokumentiert, dass der heutige Bestand in diesem Bereich den städtebaulichen Absicht des B-Planes widerspricht. Zusätzlich wird eine

Gleichbehandlung aller in dieser Nachbarschaft vorhandenen Grundstücke im Hinblick auf deren Ausnutzungsmöglichkeiten erreicht. Bezogen auf die heutige Nutzung des betreffenden Gebäudes wird dennoch eine über den passiven Bestandsschutz im Sinne des Art. 14 GG hinausgehender Schutz für den Fall erreicht, dass durch Brand, Naturereignisse usw. eine Zerstörung des Hauses eintreten sollte.

5. Stellplätze, Garagen und Einfahrten

Die Festsetzung der Mindestabstände vor den Garagentoren und den überdachten Stellplätzen wurde getroffen, um die Unterbringung von 2 PKW je Privatgrundstück zu gewährleisten. Die Notwendigkeit hierzu ergibt sich aus dem bereits heute vorhandenen Parkdruck innerhalb der umliegenden Strassen. Hiervon wurden die bereits vorhandenen Sammelanlagen im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes ausgeklammert.

Die darüber hinaus zu diesem Themenfeld getroffenen Festsetzungen resultieren aus Praktikabilitätsgründen oder aber aus gestalterischen Gesichtspunkten.

6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird in den neu zu entwickelnden Wohngebieten auf 2 beschränkt, um hier eine hinsichtlich der städtebaulichen Eigenart, des Verkehrsaufkommens und der Unterbringung des Ruhenden Verkehrs problematische Entwicklung zu verhindern.

7. Verkehrsflächen

Die Erschließung des inneren Plangebietes erfolgt sowohl über die Friedensstraße, als auch über die Brunnenstraße. Damit wird eine gleichmäßige Verteilung der zusätzlichen Verkehrsströme erreicht. Gleichzeitig wird dadurch eine Überlastung des unübersichtlichen Einmündungsbereiches Friedensstrasse/B56 (keine Lichtsignalanlage) vermieden.

Die innere Erschließungsstruktur hält aufgrund ihrer Kleinteiligkeit und der stark verzweigten Führung gebietsfremden Verkehr fern. Des weiteren werden die Voraussetzungen für einen verkehrsberuhigten Ausbau geschaffen. Die Fahrbahnquerschnitte orientieren sich aufgrund der reinen Erschließungsfunktion an den Mindeststandards für Wohnstrassen. Dennoch wurden bereits auf Bebauungsplanebene Bereiche für eine flächensparende Unterbringung des Ruhenden Verkehrs, der erfahrungsgemäß nicht auf den Privatgrundstücken untergebracht werden kann, vorgesehen.

Der festgesetzte Müllsammelplatz wird erforderlich, da die in nördlicher Richtung abzweigende Stichstrasse aus Wirtschaftlichkeitsgründen keine Befahrung mit Müllentsorgungsfahrzeugen zulässt.

Zur Komplettierung des Verkehrsnetzes wird für den nicht motorisierten Verkehr eine Fuß-/Radwegeverbindung zwischen der Brunnenstraße und der Von-Stein-Straße aufgebaut.

8. Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen

Da das Plangebiet von einer 110-kV-Hochspannungsfreileitung durchquert wird ergeben sich aus dem daraus resultierenden Schutzstreifen eine Reihe von Auflagen und Nutzungseinschränkungen. Diese wurden entsprechend ihrer Bedeutung für die Sicherheit des Wohnstandorts nachrichtlich in B-Plan aufgenommen. Im Zusammenhang damit steht auch der „Zuschnitt“ einzelner Baufenster am inneren Schutzstreifen der Trasse.

Die darüber hinaus vorhandenen Versorgungsleitungen des RWE erfordern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche einen entsprechenden Schutzstreifen, der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Wartungszwecke verbunden ist.

Aufgrund des gesamtstädtischen Stellenwertes der Trinkwasserversorgung im Katastrophenfall wurde das diesbezüglich eingerichtete Notwasserwerk als „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ gesichert. Die ebenfalls dort befindliche Trafostation wird als Standort innerhalb dieser Fläche gesichert.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der gemäß BauGB erforderliche Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 514/2 wurde durch das Büro Punctum (April 2003) erarbeitet. Hinsichtlich der Fläche des Notwasserwerks (in der Planzeichnung: Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen) wird der Fachbeitrag durch die Landschaftspflegerische Kurzaussage des Ingenieurbüros Rietmann (Juli/August 2001) ergänzt. Beide Gutachten liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen in Verbindung mit den Maßnahmen gemäß Nr. A7.b) und c) der Textlichen Festsetzungen dem Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt.

Aufgrund der fast vollständig vorhandenen Randbebauung entlang der umliegenden Straßen konnte die Eingriffsbilanzierung auf die unbebauten Teilbereiche des Plangebietes beschränkt werden. Die bereits bestehenden Gebäude im Blockrandbereich wurden einschließlich der dazugehörigen Gartenflächen als Innenbereich im Sinne eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) behandelt, da die dort getroffenen B-Plan-Festsetzungen lediglich die gemäß § 34 BauGB bereits vorhandenen Baurechte widerspiegeln.

Die Lage der Ausgleichsflächen resultiert im Wesentlichen aus den Restriktionen, welche sich aus der Hochspannungsfreileitung ergeben. Neben der Beschränkung der Bebauungsmöglichkeiten wurden hierbei insbesondere die neuen wissenschaftlichen Erkenntnisse im Hinblick auf die elektromagnetischen Feldern in diesen Bereichen berücksichtigt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Vermeidung des „dauerhaften Aufenthalts“ von Personen im inneren Schutzstreifen (2X 10,0m), da hier ein erhöhtes Leukämierisiko - insbesondere für Kinder - nicht ausgeschlossen werden kann. Infolgedessen werden innerhalb dieser Zone in erster Linie öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Zugänglichkeit und der Aufenthalt im Bereich dieser werden mit Hilfe einer

entsprechenden Gestaltung erschwert. Jene Teilbereiche, welche aufgrund der zusätzlichen Bebaubarkeit die Entstehung von neuen Hausgärten erwarten lassen, werden als Schutzfläche im Sinne des §9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB, verbunden mit der Maßgabe diese nicht für den dauerhaften Aufenthalt zu nutzen, festgesetzt. Dabei wird eine Kombination mit der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gewählt.

Der Mindestbedarf an Ausgleichsleistung für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt wurde nach einer detaillierten ökologischen Bestandsaufnahme und Eingriffsbewertung mit 68.528 Punkten beziffert. Die vorgesehenen landschaftspflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des B-Plan-Gebietes erbringen einen Gesamtwert von 51.137 Punkten. Da die Stadt Sankt Augustin derzeit über keine Grundstücke verfügt, welche mit einem vertretbaren Aufwand als Ausgleichsfläche herangezogen werden könnten, kann für die verbleibende Differenz von 17.391 Punkten (ca. 25%) kein Ausgleich geschaffen werden.

Dies ist jedoch vor dem Hintergrund zusehen, dass es sich bei dem vorliegenden Verfahren um eine klassische Innenentwicklung im Sinne der Landesplanung handelt. Das heißt, dass hier sämtliche Infrastruktureinrichtungen unmittelbar zur Verfügung stehen und entsprechend mitgenutzt werden können. Eine Neuerrichtung dieser wird also – einschließlich der äußeren Erschließung des Plangebietes – nicht erforderlich. Der hieraus resultierende Landschaftsverbrauch fällt somit deutlich geringer aus als bei einer konventionellen Siedlungserweiterung an der Peripherie. Im Übrigen sind es gerade die „kurzen Wege“ zum ÖPNV und dem Stadtzentrum, welche zu einer weiteren Reduzierung der Umweltbelastungen führen.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kann ein – für innerstädtische Nachverdichtungen – überdurchschnittlich hoher Ausgleichsgrad im direkten Umfeld des Eingriffes erreicht werden. Außerdem wirkt sich die vergleichsweise geringe Baudichte positiv auf die Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen aus. Insgesamt gesehen wird dadurch, unter Berücksichtigung der Zentralität des Plangebietes, ein hohes Maß an Qualität für den Menschen wie auch für die Natur erreicht.

Die Anordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt dort, wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen direkt auf dem Grundstück („M4“ - „M7“ / Nr. A7.b) der Textlichen Festsetzungen). Alle anderen Maßnahmen („M1“ – „M3“ / Nr. A7.c) der Textlichen Festsetzungen) dienen dem Ausgleich des restlichen Eingriffes einschließlich der Verkehrsflächen.

Die Kosten (Bepflanzung und Pflege) hierfür werden mit Hilfe der Zuordnungsvorschrift gemäß §135a BauGB in Verbindung mit der Satzung der Stadt Sankt Augustin zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen aus dem Bereich der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen umgelegt. Die Kosten werden demnach auf die zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundflächenausnutzung verteilt.

In diesem Zusammenhang bleibt festzuhalten, dass die Erschließungsflächen im Plangebiet einen Anteil von ca. 13,8% an dem errechneten und ausgewie-

senen Flächen- und Maßnahmenbedarf haben. Diese werden über die Erschließungskosten Wege abgerechnet.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das zugunsten der RWE festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) dient der Wartung des Erdkabels (sh. Nr. B8).

Das zugunsten der Anlieger im nordwestlichen Teil des inneren Plangebietes festgesetzte GFL-Recht dient der Komplettierung des Verkehrsnetzes in diesem Bereich. Diese Form der Festsetzung wurde gewählt, da eine zeitnahe Umsetzung dieses Baufeldes nicht erkennbar ist.

11. Freizuhaltende Schutzstreifen

Die gemäß §9 Abs. 1, Nr. 24 festgesetzten Schutzflächen dienen der Schaffung eines räumlichen Abstandes zwischen der Immissionswirkung der Hochspannungsfreileitung und den geplanten (neuen) Hausgärten im Nordosten des Plangebietes. Der Ausschluss der Nutzung im Sinne eines Wohn- und Nutzgartens bzw. des dauerhaften Aufenthaltes resultiert aus den neuen wissenschaftlichen Erkenntnissen im Hinblick auf die Entstehung von elektromagnetischen Feldern im Bereich des inneren Schutzstreifens (2X10,0m) der Hochspannungsfreileitung. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Vermeidung des dauerhaften Aufenthaltes von Personen, da hier ein erhöhtes Leukämierisiko – insbesondere für Kinder – nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Bereich der bestehenden Wohn- und Nutzgärten wurde von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen, da dies einen unverhältnismäßig starken Eingriff in das Privateigentum darstellen würde. Stattdessen wurde jedoch ein Hinweis im Sinne einer Empfehlung in den B-Plan aufgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gartennutzung – basierend auf dem damaligen Stand des Wissens - bereits genehmigt wurde.

Hinsichtlich der öffentlichen Grünflächen wurde ebenfalls auf eine Festsetzung von freizuhaltenden Schutzflächen abgesehen, da hier aufgrund der Gestaltung und Nutzung als Ausgleichsmaßnahme (sh. Nr. B9), ähnlich wie bei den Verkehrsflächen, nicht mit einem dauerhaften Aufenthalt von Personen zu rechnen ist.

12. Höhenlage der baulichen Anlagen

Mit der Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Sockelhöhe der Wohngebäude auf ein Maß beschränkt, welches den sichtbaren Bereich des Untergeschosses optisch noch als Sockel (untergeordnete Basis) des Gebäudes in Erscheinung treten lässt. Gleichzeitig werden hiermit gestalterisch und nutzungstechnisch fragwürdige „Beinahe-Vollgeschosse“ im Kellerbereich verhindert.

Die gleichzeitig festgesetzte Firsthöhe beschränkt zum einen eine übermäßige Ausnutzung der dritten Wohnebene, welche der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes nicht gerecht würde. Andererseits sollen hiermit auch stadtgestalterisch unerwünschte Höhendifferenzen zwischen der eingeschossigen und der zweigeschossigen Bebauung vermieden werden.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform, Dachneigung, Drempe! und Firstrichtung

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an den im Plangebiet vorgefundenen Gestaltungsspielräumen. Die im Bereich der zweigeschossigen Bebauung festgesetzte Drempe!höhe resultiert darüber hinaus aus der Absicht, eine übermäßige Höhendifferenz zwischen der eingeschossigen und der zweigeschossigen Bebauung zu vermeiden.

Die Festsetzung der Firsthöhe für den Kernbereich der Neubebauung soll hier eine gewisse städtebauliche Prägnanz in Fortführung des östlich angrenzenden Bestandes gewährleisten.

Von diesen, in ihrer Gesamtheit verhältnismäßig strengen Gestaltungsvorgaben kann abgewichen werden, wenn dies in einem in sich abgeschlossenen Teilbereich in konsequenter Form geschieht und somit die gewünschte Einheitlichkeit über diese neu hinzugefügten Gestaltungsformen erreicht werden.

Kommt es dagegen zu keiner einheitlichen Gestaltung innerhalb der mit WA* gekennzeichneten Baufelder, greifen die eng gezurten Festsetzungen des B-Planes und gewährleisten auf diesem Wege die beabsichtigte Prägnanz in der Gestaltung des neuen Wohngebietes.

2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacheindeckungen

Analog zu der Begründung unter Nr. C1 resultieren auch die hier getroffenen Festsetzungen aus dem Gestaltungskanon des bereits Vorgefundenen. Mit Hilfe dieser Rahmenvorgaben soll – im Falle einer Einzelerstellung der Gebäude – eine gewisse Einheitlichkeit und Prägnanz des neuen Wohngebietes erzeugt werden. Gleichwohl soll dieser Gestaltungsspielraum entsprechend aufgeweitet werden, wenn über die neu hinzugefügten Gestaltungsformen und die einheitliche, zeitgleiche Entstehung der betreffenden Baufelder die gewünschte Prägnanz gesichert werden kann.

3. Grenzbebauung bei Doppelhäusern

Mit den getroffenen Festsetzungen soll die gestalterische Einheit des Doppelhauses als quasi gedoppeltes (gespiegelter) Gebäude unterstrichen werden. Die Zusammenfügung von gegensätzlichen Gestaltungsmerkmalen widerspricht daher dem Charakteristikum des Doppelhauses.

D HINWEISE

1. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die angrenzenden Straßenzüge unmittelbar mit Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas und Telekommunikationsanschluss versorgt werden.

Das Gebiet des B-Planes Nr. 514/2 ist in der von der Bezirksregierung angenommenen Änderungsanzeige zur Netzgewinnung nach §58(1) LWG NW enthalten.

Die Schmutzwässer des Plangebietes werden dem dort vorhandenen Mischwassersystem, das mit der „Zentralen Abwasserbehandlungsanlage Sankt Augustin-Menden“ in Verbindung steht, zugeleitet.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (§51a LWG NW) erfolgt – mit Ausnahme der von Kraftfahrzeugen befahrenen Flächen – über eine dezentrale Versickerung innerhalb des Plangebietes. Ein hydrologisches Gutachten belegt die hierzu notwendigen Bodendurchlässigkeiten und liegt der Planung zu Grunde.

2. Lärmschutz

Zur Beurteilung der im Plangebiet vorliegenden Geräuschsituation wurde eine Immissionsschätzung gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vorgenommen.

3. Altlasten

Das Plangebiet liegt außerhalb der entsprechenden Verdachtsflächen des Rhein-Sieg-Kreises.

4. Realisierung und Kostenschätzung

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Sankt Augustin Kosten, die sich wie folgt zusammensetzen:

- Kosten für den Ausbau der geplanten Erschließung: 375.000 EURO
- Kosten für die Erweiterung des Abwasserkanalnetzes: 200.000 EURO
- Kosten für die Realisierung Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (einschl. Notwasserwerksfläche):
- Kosten für die Realisierung Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (einschl. Notwasserwerksfläche) kapitalisiert für einen Zeitraum von 30 Jahren):