

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 809 „An der Kleinbahn“

1. Anlass der 1. Änderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 809 „An der Kleinbahn“, der am 31.01.2005 rechtskräftig wurde, sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiederherstellung der Nahversorgung in Birlinghoven geschaffen werden. Die Erschließung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel-Nahversorgung“ erfolgte über die Gewerbegebietszufahrt „Zur Kleinbahn“.

Durch die Anpassung der Ortsdurchfahrtsgrenzen an die tatsächliche Ausdehnung der bebauten Ortslage ist nun eine direkte Zufahrt von der Pleistalstraße zur Sondergebietsfläche möglich. Da im Ursprungsplan ein Ein- und Ausfahrverbot auf die Pleistalstraße festgesetzt war, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Absicht des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiederherstellung der Nahversorgung in Birlinghoven zu schaffen.

Dabei soll ein besonderes Augenmerk auf die städtebauliche und landschaftsgestalterische Integration des Baukörpers und der damit verbundenen Freiflächen gerichtet werden. Die Beeinträchtigung für die angrenzende Wohnbebauung soll auf ein Minimum reduziert werden.

Durch die Möglichkeit der direkten Zufahrt von der Pleistalstraße aus ist die Inanspruchnahme von Flächen zwischen der Gewerbegebietszufahrt „Zur Kleinbahn“ und den Bauflächen des Sondergebietes nicht mehr notwendig. Daher wird die Art der Nutzung der Sondergebietsfläche zwischen der Gewerbegebietszufahrt und der Trasse der Versorgungsleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Thomasberg von „Sondergebiet“ in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Diese Rücknahme der Sondergebietsfläche, auf der Stellplätze zulässig sind, entspricht dem planerischen Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Um auch die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsmarktes zu gewährleisten, wird auf der Pleistalstraße eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer eingerichtet, die den Fuß- und Radweg auf der südlichen Seite der Pleistalstraße benutzen.

3. Umweltbericht

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 809 „An der Kleinbahn“ sind Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sowie Flächen für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft festgesetzt, die aus dem Eingriff des angrenzenden Bebauungsplanes Nr.807 „Dambroicher Weg“ resultieren.

Im Bereich der Zufahrt zur Sondergebietsfläche muss auf einer Breite von ca. 12m in die bestehende Vegetation eingriffen werden. Im Rahmen der Überarbeitung der Ausgleichsbilanzierung wird dies berücksichtigt.

4. Lärmschutz

Zur Beurteilung der im Plangebiet vorliegenden Geräuschsituation wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans eine schalltechnische Einschätzung vorgenommen. Die Ergebnisse hieraus sind in die Festsetzungen eingeflossen.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung wird die schalltechnische Einschätzung um Aussagen zur geplanten Linksabbieger-Spur auf der Pleistalstraße überarbeitet.

Stadt Sankt Augustin
März 2012