Änderungen/Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

STADT SANKT AUGUSTIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 625/1 TEIL A ‚NIEDERPLEIS - MITTE'

BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT

Seite

1. Vorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss 1
1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich 1
1.3 Derzeitiges Planungsrecht 2
1.3.1 Landes- und Regionalplanung 2
1.3.2 Landschaftsplan 2
1.3.3 Flächennutzungsplan 2
1.3.4 Bebauungsplan / Planungsrecht 2
1.4 Rechtliche Beurteilung 2
1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie 3
1.6 Stadtentwicklungskonzept 2025 3
1.7 Baugrunduntersuchung 4
1.8 Wasserschutzzone / Gewässer 4
1.9 Altlasten 4
1.10 Erholung und Freiraum 4

2. Ziel und Zweck der Planung 4

3. Begründung der Planinhalte 5

3.1 Art der baulichen Nutzung 5
3.1.1 Vorbemerkungen 5
3.1.2 Mischgebiete MI 5
3.1.3 Allgemeine Wohngebiete WA 6
3.2 Maß der baulichen Nutzung 7
3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen 8
3.4 Verkehr 8
3.4.1 Erschließung des Plangebietes 8
3.4.2 Erschließung des gepl. Wohn- und Geschäftshauses 9
3.4.3 Ruhender Verkehr 9
3.4.4 ÖPNV 10
3.5 Die mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastenden Flächen 10
3.6 Energie / Ver- und Entsorgung 10
3.6.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen 10
3.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser 10
3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 11
3.8 Belange von Natur und Landschaft 11
3.9 Artenschutzrechtliche Vorprüfung 12
***3.10 Belange des Klimaschutzes / der Klimaanpassung* 12**
3.11 Umweltbelange 12
3.12 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten 13

1. VORGABEN

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung vom 05.10.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 625/1 ‚Niederpleis-Mitte' gefasst.

Auf Grund der unterschiedlichen Zielsetzungen für die Ortsmitte werden für den Nord- und Südteil jeweils eigenständige Planverfahren (BP 625/1 Teil A und B) durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 625/1, Teil A dient der Innenentwicklung und soll daher gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan 625/1 Teil A umfasst die im nördlichen Teil des Bebauungsplanes 625/1 ‚Niederpleis-Mitte' befindlichen Flächen zwischen der Freie Buschstraße, der Schulstraße, der Paul-Gerhardt-Straße und der Alte Schulstraße.

Die Größe der Teilfläche A beträgt ca. 1,8 ha

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann ebenso dem Bebauungsplanentwurf bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

1.3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Bonn / Rhein - Sieg - ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes 625/1 Teil A ‚Gemischte Bauflächen' (M) und ‚Wohnbauflächen' (W) dar. Die im Norden des Plangebietes befindlichen Flächen sind von der Freie Buschstraße bis zu den südlichen Flurstücksgrenzen der Parzellen 4259 und 4276 als Wohnbauflächen, die übrigen Grundstücke als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Der südliche Teil des Plangebietes ist Teil eines größeren zusammenhängenden Mischgebietes. Der gesamte Ortskern von Niederpleis ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Niederpleis.

Damit entsprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes weitestgehend den Zielen der Planung. Für die im Bebauungsplan im Eckbereich der Schulstraße mit der Freie Buschstraße als Mischgebiet festgesetzte Fläche wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

1.3.3 Bebauungsplan / Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht der seit dem 04.01.1957 rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 601.
Der Durchführungsplan setzt Baufluchten und Baulinien fest. Diese Ausweisungen würden nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 625/1 Teil A durch die neuen Planinhalte ersetzt.

1.4 Rechtliche Beurteilung

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde zum 01.01.07 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.06 geändert.
Gemäß der Gesetzesnovelle können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² hat oder festgesetzt wird.

Zur Beschleunigung des Verfahrens ist nach § 13a Abs. 2 BauGB ein einstufiges Beteiligungsverfahren vorgesehen, d.h. auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange kann verzichtet und sogleich die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht erforderlich. Das gilt auch für den ökologischen Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5, da die Eingriffe nach § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 625/1, Teil A dient der Innenentwicklung und wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Die Grundfläche der geplanten Misch- und Wohngebiete beträgt ca. 7.400 m² und liegt damit weit unterhalb des Grenzwertes für die Grundfläche von 20.000 m².

Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, auch sind keine europäischen Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura -2000-Gebiete) gibt es nicht. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB geschaffen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 625/1 ‚Niederpleis-Mitte' Teil A befindet sich an zentraler Stelle des Stadtteiles Sankt Augustin – Niederpleis.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden von der Freie Buschstraße,
im Westen von der Schulstraße,
im Osten von der Paul-Gerhardt-Straße und
im Süden von der Alte Schulstraße.

Das Plangebiet ist von den vorgenannten tangierenden Straßen unmittelbar erschlossen. Die Erschließung der Bebauung im Innenbereich erfolgt jeweils über privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern.

Die Grundstücke sind entlang der tangierenden Straßen weitestgehend bebaut. Neben freistehenden Einzel- und Doppelhäusern befinden sich an der Paul-Gerhardt-Straße auch kleinere geschlossene Einheiten, die zum Teil nur durch schmale Traufgassen voneinander getrennt sind. Die Bebauung ist in ein- bis dreigeschossiger Bauweise mit zumeist geneigten Dächern vorhanden. Auf Grund der in weiten Teilen sehr tiefen Grundstücke (bis ca. 80 m) wurden einige Grundstücksflächen bereits geteilt und Bebauungen im Innenbereich verwirklicht. Ansonsten sind die innenliegenden Flächen überwiegend als Rasenflächen angelegt. Nur vereinzelt bestehen noch Hausgärten.

Das vorhandene Gelände weist innerhalb des Plangebietes Höhenunterschiede von bis zu ca. 4,0 m auf. Das Gelände fällt von der Kreuzung im Nordwesten von ca. 69,6 m üNN in östlicher Richtung bis zur Kreuzung der Freie Buschstraße / Paul-Gerhardt-Straße auf ca. 66,5 m üNN ab. Das Gelände in Nord-Südrichtung weist nur geringfügiges Gefälle auf. Der höchste Punkt liegt im Südwesten an der Kreuzung Schulstraße / Alte Schulstraße bei ca. 70,4 m üNN.

1.6 Stadtentwicklungskonzept 2025

Mit dem Stadtentwicklungskonzept 2025 (StEK 2025) hat sich die Stadt Sankt Augustin einen Handlungsrahmen für die zukünftige gesamtstädtische Entwicklung vorgegeben. Gemäß den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes sollen auch die Stadtteile einen Beitrag zur nachhaltigen, kompakten Stadt der kurzen Wege leisten.
In den Stadtteilen ist zur Sicherung dieser Ziele eine räumliche Nähe zur sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule) und zu Einkaufsmöglichkeiten der Nahversorgung herzustellen.

1.7 Baugrunduntersuchung

Im Vorfeld der Planung ist eine Baugrunduntersuchung (GEOLOGIE BAU & UMWELTCONSULT, September 2011), die sich jedoch auf das Mischgebiet MI[1] beschränkt, durchgeführt worden.

Nach Auswertung der vorgenommenen Rammkernsondierungen konnte festgestellt werden, dass ab einen Tiefe von > 1,4 m bis zu einer Bohrtiefe von 5,0 m mächtige Sande und Kiese (Flußaufschüttungen der jüngeren Mittelterrasse) vorliegen.

1.8 Wasserschutzzone / Gewässer

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B.

Der Pleisbach fließt ca. 240 m östlich des Plangebietes.

1.9 Altlasten

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder schädliche Bodenveränderungen auf diesem Grundstück schließen lassen, sind ebenfalls nicht bekannt.

1.10 Erholung und Freiraum

Östlich des Plangebietes verläuft der Pleisbach, der von Rad- und Wanderwegen begleitet wird und im Verlauf des Baches verschiedene Freizeitangebote aufweist.
Im Nahbereich zum Plangebiet befinden sich die Burg Niederpleis und die Niederpleiser Mühle. Die Niederpleiser Mühle ist als Bau- und Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen und beherbergt zurzeit die Außenstelle des Standesamtes, Büros und ein Restaurant. Die im Jahr 2002 ebenfalls in die Denkmalliste aufgenommene Lok und die Lore der Bröltaler Eisenbahn AG wurden nach umfangreichen Restaurierungsarbeiten im Jahr 2004 im Bereich der Niederpleiser Mühle wieder aufgestellt und können dort heute besichtigt werden.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 625/1 Teil A wird das Ziel verfolgt, im nordwestlichen Teil des Plangebietes die Voraussetzungen für den Neubau eines Ärztehauses, in dem auch die an dem Standort bestehende Bankfiliale (Raiffeisenbank) sowie eine Apotheke, Büros und Wohnungen integriert werden sollen, zu schaffen.

Ein weiteres Ziel der Planung besteht darin, auf den zum Teil sehr tiefen Grundstücken im Innenbereich zwischen der Schulstraße und der Paul-Gerhardt-Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung zu schaffen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher weitestgehend von den tangierenden Verkehrsanlagen.

Für die geplante Bebauung im Innenbereich soll auf die Festsetzung von zusätzlichen Verkehrsanlagen verzichtet werden. Stattdessen wird das Ziel verfolgt, die Zufahrtsberechtigung über privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern zu regeln.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Vorbemerkungen

Die im Stadtentwicklungskonzept 2025 (StEK 2025) formulierten Ziele zur Stärkung der Stadtteilzentren sind u.a. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes 625/1 ‚Niederpleis-Mitte'. Wie bereits eingangs dargelegt, sollen mit der Aufstellung der Bebauungspläne 625/1 Teil A + B die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Nahversorgungsstandortes (BP 625/1 Teil B) und zur Verbesserung der ärztlichen Versorgung (BP 625/1 Teil A) und für weitere Dienstleistungen geschaffen werden.

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen und den Zielen für das Plangebiet setzt der Bebauungsplan 625/1 Teil A als zulässige Art der Nutzung **MI - Mischgebiet** und **WA – Allgemeines Wohngebiet** fest.
Die festgesetzten Mischgebiete nehmen den überwiegenden Teil des Plangebietes ein. Lediglich die im Nordosten des Plangebietes gelegenen Grundstücke an der Freie Buschstraße 2 – 8 und der Paul-Gerhardt-Straße 30 – 40 werden auf Grund der hier vorwiegenden Wohnnutzung als WA – Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Mischgebiete werden hinsichtlich der Entwicklungsziele für diesen Bereich nochmals in 2 Teilflächen gegliedert.
Die Teilfläche MI^1 betrifft die Grundstücke entlang der Schulstraße, wo sich nach den Zielen der Planung über die derzeitigen Nutzungen hinaus weitere gewerbliche Einrichtungen, Büros- und Handelsbetriebe ansiedeln sollen. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Ausnutzung der Grundstücke werden in diesem Bereich großzügiger gefasst als in dem übrigen Mischgebiet.

3.1.2 Mischgebiete – MI

Für die Mischgebietsflächen wird gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

nicht zulässig sind.

Der Ausschluss der Nutzungen Nr. 6 und Nr. 7 wird damit begründet, dass derartige flächenintensive Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die geplante Nutzung verhindern würden und zudem auf Grund der unmittelbaren Nähe der südlich angrenzenden Wohnbebauung städtebaulich nicht vertretbar wären.

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind in der Regel städtebauliche Negativwirkungen (Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Stadt und Straßenbildes) verbunden. Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass sich derartige Betriebe innerhalb des Plangebietes ansiedeln und damit die angestrebte Zielsetzung der Planung möglicherweise verhindern würde.
An weniger ungeeigneten Standorten im Gemeindegebiet werden vorgenannte ausschließende Festsetzungen nicht getroffen.

Die im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Bebauung im Innenbereich soll vorrangig für eine Wohnnutzung innerhalb von Mischgebieten vorgehalten werden. Um dieses Ziel auch planerisch zu dokumentieren, setzt der Bebauungsplan für diese Teilfläche relativ geringe überbaubare Grundstücksflächen fest, die für eine Wohnbebauung ausreichend groß bemessen sind, jedoch eine gewerbliche Nutzung weitestgehend ausschließen. Für die übrigen Bereiche entlang der Schulstraße und der Paul-Gerhardt-Straße setzt der Bebauungsplan hingegen großflächige überbaubare Grundstücksflächen fest, die sich in weiten Teilen auch für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben eignen.

Für die Teilfläche MI^1 liegt eine konkrete Planung mit einem relativ hohen Anteil an Flächen für den ruhenden Verkehr vor. Um diese Planung an dem Standort im Eckbereich der Schulstraße mit der Freie Buschstraße planungsrechtlich absichern zu können, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Grundflächenzahl von 0,6 durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf (s. hierzu die Ausführungen unter 3.2 - Maß der baulichen Nutzung).

3.1.3 Allgemeine Wohngebiete - WA

Das Allgemeine Wohngebiet wird auf Grund der vorwiegenden Wohnnutzung auf die Grundstücke Freie Buschstraße 2 – 8 und Paul-Gerhardt-Straße 30 - 40 beschränkt.

Entsprechend den Zielen der Planung, die im Nordosten des Plangebietes befindlichen Grundstücke vorrangig für eine Wohnbebauung vorzuhalten, setzt der Bebauungsplan als zulässige Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet fest. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes werden die Voraussetzungen zur Erhaltung und Erneuerung der vorwiegenden Wohnnutzung an dem Standort geschaffen sowie weitere Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO eingeräumt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit **unzulässig** sind.

Die Zielsetzung der Planung, innerhalb des Plangebietes vorrangig die Voraussetzungen für Wohnungen zu schaffen, wäre mit der Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wegen der Großflächigkeit der Anlagen gefährdet.

Die Nachbarschaft einer Tankstelle zu Wohnnutzungen wäre zudem wegen der Lichtemissionen und dem zu erwartenden Fahrzeugverkehr problematisch zu beurteilen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und an den Zielen der Planung die vorhandene Struktur auch weiterhin als Maß für künftige Entwicklungen heranzuziehen. Als zulässige Geschoßzahlen setzt der Bebauungsplan ein-, zwei- und dreigeschossige Bebauungen fest.
Für die Grundstücke Schulstraße 15 – 19 und das geplante Wohn- und Geschäftshaus im Eckbereich der Freie Buschstraße mit der Schulstraße wird entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur sowie entsprechend den Zielen der Planung für das Neubauvorhaben eine maximal dreigeschossige Bebauung zugelassen.
Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen an der Paul-Gerhardt-Straße wird für einige bestehende, eingeschossige Gebäude die Geschosszahl übernommen und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosszahlen und für den Bereich des Mischgebietes MI[1] zusätzlich durch maximal zulässige Gebäudehöhen definiert.

Mischgebiete - MI
Die für die Mischgebiete festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 entspricht dem Höchstwert des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, innerhalb der festgesetzten Mischgebiete eine Überbauung des Baugrundstücks bis max. 60 % zuzulassen. Mit der nach § 17 BauNVO maximal zulässigen Ausnutzungsziffer sollen neben dem Wohnen die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Geschäfts- und Bürogebäuden und sonstigen Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Allgemeine Wohngebiete - WA
Die für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Höchstwert des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung eine Überbauung des Baugrundstücks bis max. 40 % zuzulassen.
.
Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 folgt die Planung der Charakteristik der vorhandenen Bebauung.

Damit die innerhalb des Mischgebietes MI[1] zugelassene dreigeschossige Bebauung sich gegenüber der unmittelbar angrenzend bestehenden zweigeschossigen Bebauung städtebaulich einfügt, setzt der Bebauungsplan für die dreigeschossige Bebauung zusätzlich eine maximal zulässige Gebäudehöhe fest.
Die Festsetzung einer bestimmten Gebäudehöhe soll des Weiteren dazu beitragen den Bürgern eine bessere Einschätzung der künftigen Gebäudehöhe zur umgebenden Bebauung zu ermöglichen.

Aufgrund der für das geplante Wohn- und Geschäftshaus notwendigen Stellplatzflächen wird die zulässige Grundfläche deutlich überschritten.
In den textlichen Festsetzungen wird daher festgelegt, dass entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes konnten alle der in § 22 BauNVO aufgeführten Bauweisen festgestellt werden. Neben der offenen Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand) und der geschlossenen Bauweise (ohne seitlichen Grenzabstand) sind auch Gebäude in der abweichenden Bauweise (einseitig angebaut, bzw. einseitig auf der Grenze bebaut) errichtet worden.

Auf Grund dieser vielfältig vorhandenen Bauweisen wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Hierdurch sollen unnötige Härten im Anschluss an bereits vorhandene Bebauung vermieden werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen großzügig umfahren, so dass die Bebauungsabsichten unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.
Auf Grund der Zielsetzung der Planung, dass sich innerhalb der festgesetzten Mischgebietsfläche MI[1] an der Schulstraße weitere gewerbliche Einrichtungen, Büros- und Handelsbetriebe ansiedeln sollen, werden hier Bautiefen von bis zu 35 m zugelassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Ausnutzung der Grundstücke werden in diesem Bereich großzügiger gefasst als in dem übrigen Mischgebiet.

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Osten von der Freie Buschstraße, im Westen von der Schulstraße, im Osten von der Paul-Gerhardt-Straße und im Süden von der Alte Schulstraße begrenzt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher weitestgehend von den vorgenannten tangierenden Verkehrsanlagen. Für die geplante Bebauung im Innenbereich wird auf die Festsetzung von zusätzlichen Verkehrsanlagen verzichtet. Stattdessen wird das Ziel verfolgt, dass die Zufahrtsberechtigung außerhalb des Planverfahrens über privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern geregelt wird.

Auf dem Flurstück 4259 besteht ein Zufahrtsrecht zu Gunsten der Anlieger der Grundstücke 4246 und 4276. Die Zufahrten sollen auch nach der Realisierung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses verbleiben. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB fest. Darüber hinaus soll über dieses Geh- Fahr- und Leitungsrecht auch die geplante Bebauung auf den Grundstücken 3412 und 3082 erschlossen werden (s. hierzu die Ausführungen unter der Ziffer 4.4 der Begründung).

3.4.2 Erschließung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses

Innerhalb der Teilfläche MI[1] ist der Neubau eines Ärztehauses, in dem auch die an dem Standort bestehende Bankfiliale (Raiffeisenbank) sowie eine Apotheke, Büros und Wohnungen integriert werden sollen, vorgesehen.

Für die geplanten Nutzungen werden im rückwärtigen Bereich insgesamt 48 Stellplätze in einer zweigeschossigen Parkebene (38 Stellplätze) und einem ebenerdigen Parkplatz (10 Stellplätze) eingerichtet.

Die Zufahrt auf den derzeitigen Parkplatz über die Freie Buschstraße entfällt. Die neuen Parkplätze in der zweigeschossigen Stellplatzanlage und dem ebenerdigen Parkplatz werden über die bestehende Zufahrt entlang der südlichen Grundstücksgrenze an die Schulstraße angebunden.

Auf Grund der Zunahme der Verkehre in diesem Bereich sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 625/1 ‚Niederpleis-Mitte' Teil A die verkehrlichen Wirkungen der geplanten Nutzungen untersucht worden (DR. BRENNER INGENIEURGESELLSCHAFT, Köln, Januar 2012).

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ist festgestellt worden, dass im Planfall durch die Nutzungen im Plangebiet ca. 385 Fahrten / Tag getätigt werden, davon jeweils die Hälfte im Ziel- und Quellverkehr. Unter Beachtung des Verkehrsaufkommens im Bestand beträgt der reine Neuverkehr rund 310 Fahrten/Tag.

Die Schulstraße weist im Planfall Verkehrszunahmen von bis zu 4 % auf. Die Freie Buschstraße östlich der Schulstraße wird um rund 4 % entlastet. Die Verkehrszunahme auf der Schulstraße ist gering und liegt im Bereich der allgemeinen täglichen Schwankungen.

Sowohl in der Morgen- als auch in der Abendspitzen ist an der Einmündung Schulstraße / Zufahrt Plangebiet im Planfall mit einem sehr guten Verkehrsablauf zu rechnen. In beiden Zeitbereichen wird der Verkehrsablauf an der Einmündung mit der Qualitätsstufe A bewertet. Die Anordnung von Linksabbiegefahrstreifen auf der Schulstraße ist nicht erforderlich.

3.4.3 Ruhender Verkehr

Nach den textlichen Festsetzungen sind Garagen und Einstellplätze innerhalb von Parkdecks gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Darüber hinaus sind PKW-Einstellplätze auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Mit den zum ruhenden Verkehr getroffenen Festsetzungen wird zum einen die Inanspruchnahme und Lage von Flächen für den ruhenden Verkehr gesteuert und zugleich mit der allgemeinen Zulässigkeit von Stellplätzen auf dem gesamten Baugebiet ein großzügiges Angebot geschaffen um die notwendigen Nachweise für KFZ-Stellplätze zu erfüllen.

3.4.4 ÖPNV

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend bestehen im Bereich der Schulstraße 6 bzw. 7 die Bushaltestellen der Linien 512, 517 und 529, die den Stadtteil mit Siegburg / Bahnhof, Hangelar, Meindorf, Bonn und Hennef HBF verbinden. Die drei Buslinien verkehren im 30 bzw. 60-Minuten-Takt.

Auf Grund der Nähe zum geplanten Wohn- und Geschäftshaus und zu den großzügig ausgewiesenen Mischgebietsflächen an der Schulstraße sind die Wohn- und Arbeitsstätten sehr gut mit dem öffentlichen Nahverkehrsnetz verbunden.

Reine Sankt-Augustiner Linien bestehen im Schülerverkehr, überwiegend zum Schulzentrum Niederpleis; außerdem gibt es einen nicht sehr regelmäßigen Zubringer vom Niederberg zur Stadtbahn nach Hangelar und zum Markt / Zentrum mit eingeschränkten Betriebszeiten (ohne Abend- / Wochenendangebot).

3.5 Die mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger belasteten Flächen

Der Bebauungsplan setzt auf dem Flurstück 4259 ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger der Grundstücke 4246, 4276, 3412 und 3082 fest. Die Zufahrten zu den Grundstücken 4246 und 4276 bestehen bereits und sollen auch nach der Realisierung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses aufrechterhalten werden.
Mit der Festsetzung des Geh- und Fahrrechts werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die genannten Grundstücke sowie gleichzeitig die Möglichkeiten zur Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 3082 und 3412 geschaffen.

3.6 Energie / Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes, u. a. mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung ist weitestgehend vorhanden und muss lediglich für die geplanten Neubauprojekte ergänzt werden.

3.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 625/1 – Teil A ‚Niederpleis-Mitte' befindet sich in der genehmigten Kanalnetzplanung der Stadt Sankt Augustin. Die Entwässerung erfolgt für diesen Bereich im ***~~Mischsystem~~ *Kanaltrennsystem*. ~~Das Schmutz- sowie das Niederschlagswasser werden in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet~~.
Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB. Die befahrbaren Flächen werden daher befestigt und das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet. Alternativ hierzu ist auf Antrag eine Einleitung über die belebte Bodenzone möglich.

Die Anforderungen des § 51a LWG wonach Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind, treffen für das Plangebiet nicht zu, da das Plangebiet überwiegend bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist.

3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Nordwesten des Plangebietes beabsichtigt die Raiffeisenbank Sankt Augustin eG den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Schulstraße 25 der heutigen Zweigstelle Niederpleis.

Die Planung sieht neben der Zweigstelle der Raiffeisenbank folgende Nutzungen vor:

4 Arztpraxen (davon 2 im EG)
Apotheke (EG)
Büros (OG)
8 Wohneinheiten (DG)

Für die geplanten Nutzungen werden im rückwärtigen Bereich insgesamt 48 Stellplätze in einer zweigeschossigen Parkebene (38 Stellplätze) und einem ebenerdigen Parkplatz (10 Stellplätze) eingerichtet.

Das bestehende Gebäude der Zweigstelle an der Schulstraße inklusive des angegliederten Wohngebäudes soll abgerissen werden und durch einen dreigeschossigen Neubau ersetzt werden. Die Zufahrt auf den derzeitigen Parkplatz über die Freie Buschstraße entfällt. Die neuen Parkplätze in der zweigeschossigen Stellplatzanlage und dem ebenerdigen Parkplatz werden über die bestehende Zufahrt entlang der südlichen Grundstücksgrenze an die Schulstraße angebunden.
Diese Zufahrt wird auch durch die Anwohner der hinter dem Grundstück der Raiffeisenbank gelegenen Grundstücke genutzt.
Die Geräusche, die auf den Fahrzeugverkehr auf der Zufahrt sowie durch die Parkvorgänge zurückzuführen sind, sind für die Beurteilung des Vorhabens relevant. Quellen von haustechnischen Anlagen (Lüftungs- und Klimaanlagen), die in der Regel auf dem Dach des Gebäudes positioniert werden, können im derzeitigen Stand der Planung noch nicht berücksichtigt werden, da diese in Ausführung und Lage noch nicht feststehen. Hier ist im Rahmen der Detailplanung auch der schalltechnische Aspekt zu prüfen, damit keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten.

Die Ergebnisse der vorliegenden Prognose (ACCON Januar 2012) zeigen, dass nach der Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten werden. Dabei wurden sowohl die bestehenden Wohngebäude in der direkten Umgebung, als auch das geplante Gebäude berücksichtigt, das im zweiten Obergeschoss zu Wohnzwecken genutzt werden soll.
Eine gewerbliche Nutzung der Stellplätze in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) muss ausgeschlossen werden, da Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels auftreten können.

3.8 Belange von Natur und Landschaft

Schutzgebiete nach §§ 20 - 23 Landschaftsgesetz NRW sind von der Planung nicht betroffen.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein Planverfahren für die Innenentwicklung der Städte gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, sind, wie unter 1.4 dargelegt, kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes sind allerdings auch in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind unter den Ziffern 3.7, 3.9 - 3.11 dargelegt.

3.9 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen u.a. auf Tiere zu berücksichtigen.

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, Februar 2012) gefolgt. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob und - wenn ja - welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen können. Weiterhin ist geklärt worden, ob das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig einzustufen ist.

Als Ergebnis wurden im Eingriffsbereich keine Hinweise auf Vögel und andere planungsrelevante Arten gefunden.
Erhebliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen sind ebenso nicht zu erwarten, da die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch die Ausbringung von insgesamt 3 Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Bei Beachtung der vorgegebenen Zeiten für die Abbrucharbeiten liegen keine erheblichen Störungen vor.

3.10 Belange des Klimaschutzes / der Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne im Sinne des Vorsorgeprinzips zur Vermeidung und weitgehenden Minderung der Folgen des Klimawandels beitragen.

Auf Grund der geringen Flächengröße des Plangebietes ist die Bedeutung für das lokale Klima als sehr gering einzustufen. Durch die geplanten Festsetzungen kann sich der Versiegelungsanteil im Plangebiet geringfügig erhöhen, klimatisch bedeutsame Strukturen sind jedoch nicht betroffen. Da die geplanten Gebäudehöhen in etwa der aktuellen Situation entsprechen, sind keine Veränderungen der lokalen Windverhältnisse zu erwarten. Der KFZ-Anteil wird sich im Vergleich zur aktuellen Gesamtverkehrsbelastung geringfügig erhöhen, erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen sind nicht zu prognostizieren.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Zusätzliche Maßnahmen zum Klimaschutz sind somit nicht erforderlich.

3.11 Umweltbelange

Im ‚beschleunigten Verfahren' nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert - sofern sie nicht zu vermeiden sind – ausgeglichen werden.

Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Für die Planänderung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar:

- Erkenntnisse über Altablagerungen / Altlasten liegen für das Plangebiet nicht vor.
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Auch gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebiets-Ausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.
- Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung konnte festgestellt werden, dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist.
- *****Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das lokale Klima sind vernachlässigbar.***
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² - wie im vorliegenden Fall - Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude/Kulturgüter vorhanden. Auch Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht zu erwarten. Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen.
  Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern" bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern") hingewiesen.

  So sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.12 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

Der Stadt Sankt Augustin entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Im Auftrag der Stadt Sankt Augustin

Grevenbroich, den 01. März 2012*****/22.08.2012***
La Città Stadtplanung