

**1. Änderung
des Bebauungsplans
Nr. 809
„An der Kleinbahn“**

Begründung

Teil A – Städtebauliche Aspekte

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass.....	5
2. Verfahren.....	5
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
3.1. Formelle Planungen.....	6
3.1.1. Regionalplan	6
3.1.2. Flächennutzungsplan	6
3.1.3. Bebauungsplan Nr. 807	6
3.1.4. Bebauungsplan Nr. 809	6
3.2. Informelle Planungen und Fachplanungen	7
3.2.1. Stadtentwicklungskonzept.....	7
3.2.2. Einzelhandelskonzept der Stadt Sankt Augustin.....	7
3.2.3. Landschaftsplan	7
3.2.4. Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches und des Pleisbaches	8
3.2.5. Landesstraße L 143 / Ortsdurchfahrt	8
3.2.6. Radverkehrsnetz NRW	8
3.3. Bestand	8
3.3.1. Lage, Größe, und Eigentumsverhältnisse	8
3.3.2. Topographie, heutige Nutzung im Plangebiet und der Umgebung	9
3.3.3. Verkehrserschließung	9
3.3.4. Ver- und Entsorgung	9
3.3.5. Kampfmittel	9
3.3.6. Gewässer	9
3.3.7. Altlasten und Bodenverunreinigungen	10
3.3.8. Leitungen	10
4. Planungskonzeption	11
4.1. Grundzüge der Planung.....	11
4.2. Städtebauliches Konzept und Erschließung	11
4.3. Ver- und Entsorgung.....	12
4.3.1. Lösch- und Trinkwasser, Gas, Medien, Strom	12
4.3.2. Niederschlagswasser	12
4.3.3. Schmutzwasser	13
4.4. Planungsalternativen	13
4.4.1. Standortalternativen	13
4.4.2. Konzeptalternativen	13
5. Auswirkungen der Planung.....	14
5.1. Einzelhandel	14
5.2. Verkehr	14
5.3. Arten-, Natur- und Landschaftsschutz	15
5.4. Boden und Wasser	15
5.5. Klima.....	15
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	17
6.1. Art der baulichen Nutzung	17
6.2. Sondergebiet „Einzelhandel - Nahversorgung“	17
6.2.1. Sondergebiet „Einzelhandel - Nahversorgung“ - Zweckbestimmung ..	17

6.2.2.	Zulässige Einzelhandelsnutzungen – Kernsortimente.....	17
6.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	18
6.3.1.	Grundflächenzahl (GRZ)	18
6.3.2.	Anzahl der Vollgeschosse	18
6.3.3.	Höhe der baulichen Anlagen	18
6.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	19
6.5.	Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).....	19
6.6.	Stellplätze (§ 12 BauNVO).....	20
6.7.	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).....	20
6.8.	Verkehrsflächen.....	20
6.9.	Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	20
6.10.	Grünordnerische Festsetzungen – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
6.10.1.	Baumpflanzungen im Sondergebiet	21
6.10.2.	Kompensationsmaßnahme A2	21
6.10.3.	Kompensationsmaßnahme KM 1	21
6.10.4.	Kompensationsmaßnahme KM 2	21
6.10.5.	Kompensationsmaßnahme KM 3 außerhalb des Geltungsbereichs ...	21
6.10.6.	Kompensationsmaßnahme MM1	22
6.10.7.	Mindestanforderungen bei Baum- und Strauchpflanzungen	22
6.10.8.	Bindungen für Bepflanzungen	22
6.11.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	22
6.11.1.	Wasserversorgungsleitung.....	22
6.11.2.	Landwirtschaftliche Wegeparzelle	22
6.12.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers	22
7.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	23
7.1.	Dachform und Firstrichtung	23
7.2.	Dachaufbauten	23
7.3.	Einfriedungen	23
7.4.	Werbeanlagen	24
7.5.	Freileitungen.....	24
8.	Hinweise	25
8.1.	Einsichtnahme von DIN-Normen	25
8.2.	Leitungsschutzmaßnahmen.....	25
8.3.	Pflanz- und Pflegehinweise	25
8.4.	Pflanzempfehlungen	25
8.5.	Kampfmittel.....	25
8.6.	Baugrund/ Grundwasserspiegel	25
8.7.	Altlasten/ Bodenverunreinigungen	25
8.8.	Archäologische Denkmalpflege	26

8.9. Lärmschutz	27
9. Städtebauliche Kennwerte.....	27
10. Planumsetzung	29
10.11. Altablagerungen und Bodenverunreinigungen.....	29
10.12. Bodenordnung	29
10.13. Kosten und Finanzierung.....	29

1. Anlass

Der seit 31.01.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 809 „An der Kleinbahn“ weist am östlichen Ortsrand von Birlinghoven ein Sondergebiet „Einzelhandel-Nahversorgung“ für einen Nahversorgungsmarkt/ Lebensmittelmarkt mit maximal 800 m² Gesamtverkaufsfläche aus. Die Erschließung dieses Sondergebietes sollte von Norden rückwärtig über die Gewerbegebietszufahrt „Zur Kleinbahn“ erfolgen. Aufgrund der damaligen Lage der Ortsdurchfahrt wurde ein Ein- und Ausfahrverbot auf die Pleistalstraße festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 809 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und damit zur Wiederherstellung der Nahversorgung in Ortsteil Birlinghoven geschaffen werden. Trotz intensiver Bemühungen der Stadtverwaltung, der Wirtschaftsförderung und der Grundstückseigentümerin ist es bisher jedoch nicht gelungen, einen Investor und Betreiber für einen Lebensmittelmarkt mit der rückwärtigen Erschließung über die Straße „Zur Kleinbahn“ zu gewinnen. Als wesentliche Voraussetzung für eine Ansiedlung wurde seitens der Marktbetreiber eine direkte Anbindung an die Pleistalstraße gefordert.

Nach zahlreichen Gesprächen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW konnte die Stadt eine Anpassung der Ortsdurchfahrt erreichen. Mit der amtlichen Bekanntmachung der neu festgesetzten Ortsdurchfahrt im Amtsblatt des Regierungsbezirks Köln am 23.07.2012 ist nach Straßen- und Wegegesetz NRW nun grundsätzlich eine direkte Zufahrt von der Pleistalstraße in das Sondergebiet möglich. Da aber im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 809 ein Ein- und Ausfahrverbot auf die Pleistalstraße festgesetzt ist und die Verkehrsfläche der Pleistalstraße für die erforderliche Zufahrt anzupassen sind, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 18.04.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 809 „An der Kleinbahn“ zu ändern. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 ersetzt den Bebauungsplan Nr. 809 „An der Kleinbahn“ vollständig.

Dem Bebauungsplan liegt ein mit der Stadt Sankt Augustin abgestimmtes Baukonzept der Grundstückseigentümerin zugrunde (vgl. Kapitel 4.2). Das Nutzungsspektrum und die konkrete bauliche Ausformung können darüber hinausgehend aufgrund der sich kontinuierlich ändernden Markterfordernisse nicht weiter detailliert und abschließend konkret eingegrenzt werden. Eine solche Konkretisierung der zukünftigen Nutzungen wäre für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jedoch erforderlich.

Um die für die Grundstückseigentümerin notwendige Flexibilität zu ermöglichen, wird ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Dies bedeutet, dass innerhalb des vorgesehenen Rahmens des Bebauungsplans auch vom jetzigen Nutzungskonzept des Grundstückseigentümers abweichende Nutzungen vorgesehen werden können.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Formelle Planungen

3.1.1. Regionalplan

Der seit 6. Februar 2004 rechtsverbindliche Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt für den Geltungsbereich einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFA-Bereich) dar. Diese AFA-Bereiche umfassen u. a. auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle sowie zum Teil baulich genutzte Flächen, für die die Plan-Verordnung keine eigenständige Darstellung vorsieht (vgl. Seite 38 Textteil des Regionalplans). Insofern steht die geplante Veränderung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung (Verkleinerung des Sondergebietes bei Beibehaltung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 800 m²) den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes unterhalb der Darstellungsschwelle des Regionalplans und der Lage sind durch die Planänderung keine Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung festzustellen.

3.1.2. Flächennutzungsplan

Der seit 2009 rechtskräftige FNP stellt den Bereich mit einer Fläche von 1,09 ha erstmalig als Sonderbaufläche Einzelhandel Nahversorgung mit maximal 800 m² Gesamtverkaufsfläche dar. Ziel dieser Darstellung war es auch, den dem Landschaftsschutz entzogenen Bereich ausschließlich der Nahversorgung des Stadtteils vorzubehalten.

Die Fläche ist nach wie vor unbebaut. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 ist vorgesehen, das mit dem Bebauungsplan Nr. 809 bereits ausgewiesene Sondergebiet in Teilen zugunsten einer Ausweisung als Landwirtschaftliche Fläche zurückzunehmen. Diese Rücknahme entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind durch die Planänderung keine Verstöße gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans festzustellen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.1.3. Bebauungsplan Nr. 807

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 807 „Dambroicher Weg“ wurden auf den städtischen Flurstücken Nr. 60, 164 und teilweise 206 in Absprache zwischen BNU und der Unteren Landschaftsbehörde Ausgleichsflächen realisiert, da die ursprünglich im B-Plan Nr. 807 festgesetzten Ausgleichsflächen nach Prüfung durch die untere Landschaftsbehörde nicht genügend Aufwertungspotenzial aufwiesen. Diese Ausgleichsflächen wurden mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 809 und auch mit der 1. Änderung planungsrechtlich gesichert.

3.1.4. Bebauungsplan Nr. 809

Der seit 31.01.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 809 „An der Kleinbahn“ weist am östlichen Ortsrand von Birlinghoven ein Sondergebiet „Einzelhandel-Nahversorgung“ für einen Nahversorgungsmarkt/ Lebensmittelmarkt mit maximal 800 m² Gesamtverkaufsfläche aus. Das festgesetzte Sondergebiet hatte einschließlich Zufahrt und Stellplatzanlage eine Größe von rund 8.900 m².

Die Erschließung dieses Sondergebietes sollte von Norden rückwärtig über die Gewerbegebietszufahrt „Zur Kleinbahn“ erfolgen. Aufgrund der damaligen Lage der Ortsdurchfahrt wurde ein Ein- und Ausfahrverbot auf die Pleistalstraße festgesetzt. Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 809 soll eine öffentliche Verkehrsfläche für eine Zufahrt von der Pleistalstraße ermöglicht und das Sondergebiet um rund 3.750 m² verkleinert werden.

3.2. Informelle Planungen und Fachplanungen

3.2.1. Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ wurde im Jahre 2006 vom Rat der Stadt beschlossen. Es ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das STEK trifft für das im Ortsteil Birlinghoven liegende Plangebiet folgende Zielaussagen:

- Sicherung und Ausbau von Nahversorgungszentren
- Umgestaltung und Aufwertung der Pleistalstraße im Bereich der Ortsdurchfahrt.
- Gestalterische Aufwertung des Ortseingangs

Die vorliegende Planänderung entspricht den wesentlichen stadtentwicklungspolitischen Zielvorgaben des STEK.

3.2.2. Einzelhandelskonzept der Stadt Sankt Augustin

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2008 wurde die Entwicklung des Einzelhandels sowie die Versorgungssituation in Sankt Augustin und den Ortsteilen untersucht und bewertet.¹ Das Konzept umfasst eine Markt- und Standortanalyse sowie ein Handlungskonzept zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung. Der Rat der Stadt hat das Konzept am 19.11.2008 beschlossen. Es ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

In das Einzelhandelskonzept wurde das Plangebiet als Entwicklungsfläche bzw. Ergänzungsstandort für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel aufgenommen, da im Ortsteil Birlinghoven zurzeit Defizite in der wohnungsnahen Versorgung festzustellen sind (vgl. BBE 2008: 66). Die Gutachter verweisen allerdings darauf, dass das Kaufkraftpotenzial im Ortsteil Birlinghoven mit lediglich rd. 2.000 Einwohnern sehr begrenzt ist. Vor diesem Hintergrund wurden die Ansiedlungschancen für einen Lebensmittelmarkt der angestrebten Größenordnung von den Gutachtern als begrenzt eingestuft (vgl. BBE 2008: 78).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 809 wurde bereits 2005 am östlichen Ortsrand von Birlinghoven Baurecht für einen Nahversorgungsbetrieb mit maximal 800 m² Verkaufsfläche geschaffen. Mit der 1. Planänderung soll nun eine direkte Zufahrt von der Pleistalstraße ermöglicht werden, um die Ansiedlungschancen für einen Nahversorgungsmarkt zu erhöhen. Die Planung entspricht somit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes.

3.2.3. Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 befindet sich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Siegburg, Troisdorf, St. Augustin" (Stand 2. Änderung August 2007). Der Landschaftsplan Nr. 7 formuliert für diesen Bereich als Entwicklungsziel, die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

¹ BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co KG, Mai 2008

3.2.4. Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches und des Pleisbaches

Das Plangebiet befindet sich in rund 100 bis 150 m südlich vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Pleisbaches.

3.2.5. Landesstraße L 143 / Ortsdurchfahrt

Die Landesstraße L 143 ist eine überörtliche Straßenverbindung. Sie beginnt in Troisdorf an der Einmündung in die Bundesstraße B 8 und verläuft von dort in südöstliche Richtung bis zur Einmündung in die Landesstraße L 268 bei Königswinter. Bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 2010 wurde für die L 143 ein durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) von 11949 PKW/ 24 h sowie ein Schwerverkehr von 476 Fahrzeugen /24 h ermittelt.

Die Ortsdurchfahrt (OD) der L 143 wurde nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW mit Bekanntmachung am 20.08.2012 verlegt. Ziel der Verlegung war die Ermöglichung einer direkten Zufahrt von der L 143. Die neue Ortsdurchfahrt beginnt nun westlich der Einmündung der Straße „Zur Kleinbahn“. Mit der Verlegung der Ortsdurchfahrt ist das Anbauverbot in diesem Streckenabschnitt der Landestraße entfallen. Eine Anbindung an die L 143 ist nach Straßen- und Wegegesetz NRW somit möglich. Der bauleitplanerischen Festsetzung einer Zufahrt mit Linksabbieger stehen somit keine straßen- und wegerechtlichen Belange mehr entgegen.

Sofern in Folge der Inbetriebnahme des Linksabbiegers eine signifikante Unfallhäufung festgestellt werden sollte, soll durch die Stadt Sankt Augustin eine Lichtsignalanlage an dieser Stelle installiert werden. Diese Verpflichtung wird u.a. im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung mit der Straßenbauverwaltung vertraglich geregelt.

3.2.6. Radverkehrsnetz NRW

Der südlich der Pleistalstraße (L 143) verlaufende Radweg ist im Radverkehrsnetz NRW als wichtige lokale Radwegeverbindung dargestellt. Der Rhein-Sieg-Kreis erarbeitet derzeit unter Berücksichtigung des Radverkehrsnetzes NRW ein eigenes Radverkehrskonzept.

Durch die Planung werden die öffentlichen Verkehrsflächen ausgeweitet, um u.a. eine Quermöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer geschaffen. Der Standort kann so an das lokale Radwegenetz angebunden werden.

3.3. Bestand

3.3.1. Lage, Größe, und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Birlinghoven in der Gemarkung Birlinghoven, Flur 10 im Bereich zwischen dem östlichen Ortsrand, der Pleistalstraße (L 143) und der Straße Zur Kleinbahn.

Das Plangebiet hat eine maximale Breite von rd. 125 m und eine maximale Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 200 m. Der Geltungsbereich ist rd. 1,66 ha groß und wird begrenzt:

- im Westen vom Ortsrand (westliche Grenze der Flurstücke 21, 63 und 167 sowie deren Verlängerung nach Süden),
- im Norden durch die Straße Zur Kleinbahn (Flurstück Nr. 216),
- im Osten durch eine fiktive Linie, welche in einem parallelen Abstand von 24,0 m östlich der Grenze des Flurstücks Nr. 21 verläuft sowie durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 206 und die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 278 (Graben),

- im Süden von der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 260 (Pleistalstraße) sowie der nördlichen Grenze der Flurstücke 57, 78 und 248.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke mit den Nummern 21, 59, 60, 63, 164, 165, 166, 167. Sowie teilweise die Flurstücke 206, 216, 260 (Pleistalstraße), 261 (Zur Kleinbahn), 278 (namenloser Graben).

Die für das geplante Sondergebiet erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der AHA-Projektgesellschaft bzw. der Stadt. Die im nördlichen Teil vorhandenen Flächen stehen im Privateigentum. Die Flächen der Pleistalstraße im Eigentum des Landes NRW.

3.3.2. Topographie, heutige Nutzung im Plangebiet und der Umgebung

Das Plangebiet wird heute zu großen Teilen als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich eine Teilfläche im östlichen Bereich wird als Ausgleichsfläche nur noch extensiv als Grünland genutzt. Im Süden des Areals befindet sich die Pleistalstraße mit größeren Baumbeständen entlang des Straßenseitengrabens.

Die Pleistalstraße fällt im Bereich des geplanten Ausbaus von rund 81 m ü. NHN im Westen auf etwa 80,0 m ü. NHN im Osten ab. Im Bereich der geplanten Zufahrt beträgt das Straßenniveau ca. 80,5 m. Das Gelände steigt von rund 77 m im Nordosten auf bis zu ca. 79 m im Südwesten an. Das geplante Baugebiet liegt damit derzeit rund 2,5 bis 3 m unterhalb der Straßenoberfläche der Pleistalstraße.

Westlich an das Areal grenzt ein Wohngebiet. Nördlich und östlich verläuft die Straße Zur Kleinbahn. Dahinter schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich des Plangebietes verläuft ein namenloser Graben, der in den Pleisbach mündet. Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Hofstelle umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Südwesten an der Straße Am Ofenberg liegt ein weiteres Wohngebiet.

3.3.3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Süden von der Pleistalstraße (L 143) und im Norden von der Straße Zur Kleinbahn begrenzt. Im Nordwesten trifft ein von der Straße Am Steinmorgen abzweigender Stichweg auf den Geltungsbereich. Die anschließende Wegeparzelle (Flurstück Nr. 206), die das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten teilt, wird landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet selbst ist bisher nicht verkehrlich erschlossen.

Rund 350 m westlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle Birlinghoven Pleistalstraße. Das Plangebiet ist damit noch in fußläufiger Entfernung an das Busnetz angeschlossen. Von dieser Haltestelle verkehren die Linien 512, 513, 516 und 535 nach Oberpleis, Villich, Ittenbach, Sankt Augustin, Siegburg, Hennef stündlich je Fahrtrichtung.

3.3.4. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bisher nicht erschlossen.

3.3.5. Kampfmittel

Laut Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 21.04.2004 bestehen Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Eine Kampfmittelüberprüfung ist vor Beginn der Baumaßnahmen erforderlich.

3.3.6. Gewässer

Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft ein namenloser Bach. Dieser mündet rund 150 m weiter nördlich in den Pleisbach. Es sind zudem hohe Grundwasserstände zu verzeichnen.

3.3.7. Altlasten und Bodenverunreinigungen

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor.

3.3.8. Leitungen

Das Plangebiet quert eine Wasserversorgungsleitung des Wasserverbandes Thomasberg.

4. Planungskonzeption

Das städtebauliche Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und damit für eine Wiederherstellung der Nahversorgung in Birlinghoven zu schaffen. Dabei soll ein besonderes Augenmerk auf die städtebauliche und landschaftsgestalterische Integration des möglichen Baukörpers und der Stellplatzanlage gerichtet werden. Die Beeinträchtigung für die angrenzende Wohnbebauung und das Orts- und Landschaftsbild soll auf ein Minimum reduziert werden.

4.1. Grundzüge der Planung

- Ausweisung eines Sondergebiets für einen Lebensmittelmarkt maximal 800 m² Gesamtverkaufsfläche.
- Herstellung und Sicherung der öffentlichen Erschließung des Plangebiets über maximal eine direkte Zufahrt von der Pleistalstraße (L 143).
- Rücknahme der nicht erforderlichen Bauflächen
- Schaffung einer privaten Rad- und Fußwegeverbindung mit Anbindung an die Straße „Am Steinmorgen“
- Ausweisung ausreichender Verkehrsflächen zur Schaffung einer Rad- und Fußwegequerung über die „Pleistalstraße“

4.2. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Grundlage der Planung ist das städtebauliche Konzept der Grundstückseigentümerin. Das Marktgebäude soll im Wesentlichen auf dem Flurstück 166 mit rund 30 m Abstand zur westlich gelegenen Wohnbebauung errichtet werden. Östlich und südlich des Gebäudes ist eine Stellplatzanlage mit ca. 72 Stellplätzen vorgesehen (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Lageplan Erschließungs- und Hochbauplanung



Quelle: Architekturbüro Velde & Ingenieurbüro Stelter (Oktober 2014)

Das Grundstück soll über eine Zufahrt an die Pleistalstraße (Landesstraße L 143) angeschlossen werden. Damit der Verkehrsfluss auf der Pleistalstraße möglichst wenig beeinträchtigt wird, soll die L 143 im Bereich der geplanten Zufahrt zum Nahversorgungsmarkt aufgeweitet werden, um Platz für einen zusätzlichen Linksabbiegerstreifen mit Querungshilfe zu schaffen.

Um die Erreichbarkeit des Nahversorgungsmarktes für die Bewohner der Wohngebiete nördlich der Pleistalstraße zu gewährleisten, soll zusätzlich ein privater Geh- und Radweg von der Straße Am Steinmorgen bis zum Marktgelände hergestellt werden.

Zur Vermeidung eines starken Gefälles im Bereich der Zufahrt und zur Herstellung einer rechtlinienkonformen und verkehrssicheren Anbindung an die Pleistalstraße ist eine Anhebung der Geländeoberfläche erforderlich. Zum Niveaueausgleich zwischen geplantem Baugebiet und Straße sind Aufschüttungen des Geländes um ca. 2 bis 2,5 m vorgesehen. Die Aufschüttung soll auf dem eigenen Grundstück durch Stützmauern abgefangen bzw. abgeböscht werden.

4.3. Ver- und Entsorgung

4.3.1. Lösch- und Trinkwasser, Gas, Medien, Strom

Das Plangebiet kann über die Straße „Am Steinmorgen“ mit Elektrizität, Erdgas und Telekommunikationsanschluss versorgt werden. Die Versorgung mit Trinkwasser kann unmittelbar über die das Plangebiet durchquerende Transportleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Thomasberg erfolgen.

4.3.2. Niederschlagswasser

Das hydrologische Gutachten der Geo Consult GbR aus 2003 zeigt sehr ungünstige Bedingungen für eine Versickerung des Oberflächenwassers. Zum einen haben die Böden (Auelehm, Ton) nur eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit, zum anderen kann das Grundwasser bis an die Geländeoberfläche steigen. Die Gutachter empfehlen daher das unverschmutzte Oberflächenwasser über den namenlosen Graben in den Pleisbach abzuleiten. Aus Gründen des Hochwasserschutzes sollte ein gedrosselter Ablauf, z.B. über eine Retentionsmulde erfolgen.

Nach Vorabstimmung mit der unteren Wasserbehörde, kann die Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 51a LWG NW erfolgen, indem das Wasser gesammelt und in das, das Plangebiet im Osten tangierende Gewässer II. Ordnung eingeleitet wird. Seitens des Vorhabensträgers ist eine schadlose Vorflut sicherzustellen und ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der Bezirksregierung zustellen. Die Menge an eingeleitetem Niederschlagswasser darf den kritischen Einleitungswert nach BWK-M-3 bzw. BWK-M-7 nicht überschreiten, die Einleitungsmenge hat dem natürlichen Abfluss zu entsprechen. Das anfallende Niederschlagswasser der Parkflächen muss entsprechend dem RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004 vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden.

Das gesammelte Regenwasser kann vom Baugrundstück über eine noch zu verlegende Leitung im Bereich der Parzelle Nr. 206 dem Graben zugeführt werden. Dabei muss die in der Parzelle vorhandene Trinkwasserleitung gequert werden. Da der genaue Verlauf der zu verlegenden Leitung zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans noch nicht bekannt war, muss im Laufe des Genehmigungsverfahrens mittels eines städtebaulichen Vertrags und entsprechender Eintragungen ins Grundbuch eine Grunddienstbarkeit für den

Leitungsbetreiber eingeräumt werden. Zum Nachweis der technischen Realisierbarkeit dieser Maßnahmen ist eine entsprechende Entwässerungsplanung vom Bauherrn zu erarbeiten und der Stadt sowie der unteren Wasserbehörde zur Abstimmung vorzulegen. Seitens des Bauherrn bzw. des zukünftigen Betreibers ist zudem die schadlohe Vorflut sicherzustellen und ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

4.3.3. Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll an das Kanalnetz der Stadt Sankt Augustin angeschlossen werden.

Das Plangebiet ist in der von der Bezirksregierung angenommenen Änderungsanzeige zur Netzgenehmigung nach § 58 Abs. 1 LWG NW enthalten. Da die Ableitung des gesamten Oberflächenwassers (Dachflächen und sonstige befestigte Flächen) über das Gewässer am östlichen Plangebietsrand erfolgt, wird das Kanalnetz lediglich durch die verhältnismäßig geringe Schmutzwassermenge des Einzelhandelsbetriebes belastet. Nach einer überschlägigen Berechnung der Einleitmenge und einer damit verbundenen Selbsteinschätzung durch die Stadt Sankt Augustin ist sowohl das vorhandene Mischwassersystem als auch die Zentrale Abwasserbehandlungsanlage Sankt Augustin-Menden in der Lage diese abzuleiten bzw. zu behandeln. Der Anschluss kann über den vorhandenen Kanal (DN 300) in der Straße „Am Steinmorgen“ erfolgen.

Die Anbindung des Gebäudes an den öffentlichen Kanal kann über die zukünftig private Nr. 206 erfolgen. Zum Nachweis der technischen Realisierbarkeit dieser Maßnahme ist eine entsprechende Entwässerungsplanung vom Bauherrn zu erarbeiten und der Stadt zur Abstimmung und Genehmigung vorzulegen.

4.4. Planungsalternativen

4.4.1. Standortalternativen

Die Standortentscheidung für das Areal ist bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 809 bzw. der parallelen 53. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahre 2005 getroffen worden.

Der Standort eignet sich grundsätzlich für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes. Gleichwertige Standortalternativen sind auch vor dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der primären Wiedernutzbarmachung von Brachflächen im Ortsteil Birlinghoven nach wie vor nicht vorhanden. Dieser Standort muss trotz der unvermeidbaren Eingriffe in den Landschaftsraum, im Vergleich zu den alternativen Bauplätzen als die verträglichste Lösung in Ortskernnähe eingestuft werden.

4.4.2. Konzeptalternativen

Der Bebauungsplan Nr. 809 sah eine Erschließung über die Straße „Zur Kleinbahn“ vor. Neben der schwierigen Vermarktbarkeit, ist diese ursprüngliche Planung durch einen erheblich größeren Flächenverbrauch gekennzeichnet. Mit der vorliegenden Planung wird der Flächenbedarf für den Lebensmittelmarkt auf ein ausreichendes Maß reduziert.

Die Anordnung des Baufensters auf dem Grundstück ermöglicht eine weitgehende Abschirmung der Stellplatzanlage und Anlieferung zu den westlich liegenden Wohngebäuden. Dies könnte bei einem Baufenster im nördlichen oder östlichen Teil des Sondergebietes nicht erreicht werden.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Einzelhandel

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die bereits zulässigen Sortimente und Verkaufsflächengrenzen nicht verändert. Die Planung steht in Einklang mit den übergeordneten lokalen und regionalen Planwerken.

Durch die Planung werden die Chancen auf eine Wiederherstellung der Nahversorgung im Ortsteil Birlinghoven erhöht.

Zum Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens und zur Überprüfung möglicher Wirkungen gegenüber integrierten Versorgungslagen im weiteren Umfeld wurde eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet. Im Rahmen des Gutachtens wurden schädliche städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens gegenüber zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen.

5.2. Verkehr

Mit der 1. Änderung werden die Voraussetzungen für eine Verbreiterung der Pleistalstraße im Bereich der geplanten Zufahrt geschaffen. Damit kann zukünftig ein Linksabbiegerstreifen mit Querungshilfe hergestellt werden. Grundlage für die Festsetzung der Verkehrsflächen ist die Entwurfs- und Genehmigungsplanung für den Straßenbau des Ingenieurbüros Stelter (Siegburg) vom Juli 2014. Für die Bemessung der Verkehrsanlagen wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung folgende Werte in Ansatz gebracht:

- Durchschnittlicher Tagesverkehr auf der L 143 = rd. 12.000 Fahrzeuge / 24h
=> zukünftige Spitzenstunde mit ca. 900 KFZ / h und Richtung
- Durchschnittlicher Tagesverkehr des Supermarktes = maximal 3.000 KFZ / 24h
=> zukünftige Spitzenstunde mit ca. 150 KFZ / h auf Linksabbieger.

Mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung für den Straßenbau wurde auch der Nachweis erbracht, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen gewährleistet ist.

Mögliche Verkehrssicherheitsbedenken als Folge der Errichtung der Zufahrt wurden während des Planverfahrens und im Zuge der Straßenplanung geprüft. Demnach werden in Folge der Planungen keine signifikant höhere Unfallhäufung erwartet aus folgenden Gründen:

- Das Unfallgeschehen ist in diesem Bereich bislang unauffällig
- Für den betreffenden Bereich wurde eine Ortsdurchfahrt ausgewiesen. Demzufolge beträgt die angeordnete Geschwindigkeit 50 km/h. Der Verschwenk der Straße im Bereich der Zufahrt hält den Verkehr darüber hinaus ebenfalls zu einer Geschwindigkeitsreduzierung an.
- Die Sichtverhältnisse für die geplante Anbindung sind gut. Diese Stelle ist von allen Seiten gut einsehbar
- Es wurde darüber hinaus im Ausbauplan für die Straßenanlagen für die Linksabbieger eine separate Spur ausgewiesen. Gemessen am Verkehr wurde die Länge der Spur ausreichend bemessen um Rückstaus zu vermeiden
- Die Ausfahrt im Ausbauplan wurde einspurig in alle Fahrrichtungen geplant, so dass das ausfahrende Fahrzeug jeweils in beide Fahrtrichtungen freie Sicht behält

Im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung, die mit dem Straßenbaulastträger geschlossen werden soll, erklärt sich die Stadt ebenso bereit im Falle einer Unfallhäufung für diesen Bereich eine Lichtsignalanlage zu errichten.

5.3. Arten-, Natur- und Landschaftsschutz

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, entspricht dem planerischen Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Natur- und Landschaft wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5.4. Boden und Wasser

Der Bebauungsplan lässt eine deutliche Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche zu. Für die Aufschüttungen sind vor Baubeginn bei den zuständigen Fachbehörden, die erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Im Auenbereich des Pleisbaches ist im Gründungsbereich der Bodenschichten eine unterschiedliche Tragfähigkeit und sowie unterschiedliche Setzungsverhalten des Bodens zu erwarten. Eine Baugrunduntersuchung wird empfohlen. Darüber hinaus sollte bei Planungen von Unterkellerungen der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, berücksichtigt werden.

5.5. Klima

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Hauptansätze des Klimaschutzes sind zum einen die Verringerung des Ausstoßes von klimaschädlichen Emissionen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z.B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Zum anderen ist die Nutzung regenerativer Energien ein wesentlicher Bestandteil der Maßnahmen des Klimaschutzes.

Reduzierung des Ausstoßes klimaschädlicher Emissionen

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage des Ortsteils Sankt Augustin - Birlinghoven. Es handelt sich beim Plangebiet also um einen gut integrierten Bereich innerhalb des Siedlungsgebietes von Sankt Augustin. Das Plangebiet ist befriedigend an den ÖPNV angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 350 m Entfernung. Zudem ist das Plangebiet auch gut an das örtliche Fuß- und Radwegenetz angebunden.

Die Ausweisung eines Sondergebietes an diesem Standort entspricht dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“. Diesem Leitbild zufolge kann das Mobilitätsbedürfnis verringert und somit Verkehr vermieden werden, wenn die räumlichen Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-)Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten gering sind. Dadurch sollte es möglich sein, dass anteilig mehr Fußgänger-, Radfahr- oder öffentlicher

Personennahverkehr und weniger motorisierter Individualverkehr stattfindet und daher der Ausstoß von klimaschädlichen Emissionen (CO₂ u. a.) reduziert wird.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. U. a. weisen die aufgrund der festgesetzten Baufenster und Höhen möglichen Gebäuden ausreichende Abstände nach Landesbauordnung auf, sodass gegenseitige Verschattungen weitgehend vermieden werden können.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 07. August 2008, in Kraft seit 01.01.2009, bereits hinreichend berücksichtigt.

Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG in Verbindung mit der Energieeinsparungsverordnung – EnEV) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

Mikroklimatische Auswirkungen der Bebauung

Bezüglich der Auswirkungen der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung auf das Schutzgut Luft / Klima wird im Umweltbericht verwiesen.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel – Nahversorgung“ festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes wird zusätzlich durch die Festsetzung einer maximalen Gesamtverkaufsfläche gesteuert, um schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden und die Einhaltung der Ziele der Raumordnung sicherzustellen.

6.2. Sondergebiet „Einzelhandel - Nahversorgung“

Es wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Gemeinde ist in der Bestimmung des Gebietszwecks und der zulässigen Nutzung nicht gebunden. Allerdings gilt auch für Sondergebiete der grundsätzliche Regelungsansatz der BauNVO, wonach im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Bauvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen muss. Des Weiteren muss sich das Sondergebiet von den typisierten Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO).

Zweckbestimmung und Art der Nutzung sind im Bebauungsplan konkret festzusetzen. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan das Sondergebiet „Einzelhandel - Nahversorgung“ bestimmt durch die Festsetzung der Zweckbestimmung und die Festsetzung der Art der zulässigen Einzelhandelsnutzungen.

6.2.1. Sondergebiet „Einzelhandel - Nahversorgung“ - Zweckbestimmung

Eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit einem nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Nahversorgungs-/ Lebensmittelmarkt) zu schaffen.

6.2.2. Zulässige Einzelhandelsnutzungen – Kernsortimente

Im Sondergebiet ist gemäß der oben genannten Zweckbestimmung nur ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig. Gemäß der im städtebaulichen Konzept und im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele der Stadt Sankt Augustin sowie dem was als verträglich angesehen werden kann, werden nur konkret bestimmte nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortimente zugelassen.

Im Sondergebiet ist daher nur ein Einzelhandelsbetrieb zulässig, der im Kernsortiment Waren anbietet, die der Sankt Augustiner Liste für nahversorgungsrelevante Sortimente zuzuordnen sind.

Der Standort ist im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin als Sonderbaufläche für Einzelhandel, Nahversorgung mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m² dargestellt. Zur Steuerung des Einzelhandels wird die zulässige Verkaufsfläche bezogen auf die Sonderbaufläche begrenzt. Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet darf den Wert von 800 m² nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche wird beschränkt, um schädliche Auswirkungen auf die (Einzelhandelsbetriebe in den) zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Sankt Augustin und der Gemeinden im Einzugsbereich des Vorhabens zu vermeiden. Die maximale Verkaufsfläche von 800 m² stellt eine mit dem Flächennutzungsplan, dem Stadtentwicklungskonzept, dem Einzelhandelskonzept und den raumordnerischen Vorgaben übereinstimmende verträgliche Größenordnung dar.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höchstzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen. Die Festsetzungen sind abgestimmt auf das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept.

6.3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 schöpft die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO aus. Damit soll eine zeitgemäße, an vergleichbaren Einrichtungen orientierte Unterbringung von Stellplatzflächen ermöglicht werden, welche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit anzusetzen sind.

Von den Möglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO soll ausdrücklich kein Gebrauch gemacht werden. Somit soll sichergestellt werden, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben und so eine Mindestbegrünung im Sondergebiet sichergestellt werden kann.

6.3.2. Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstzahl festgesetzt. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der absoluten Höhen baulicher Anlagen wird so gesichert, dass keine stark überhöhten Geschosse entstehen können. Für den Grundstückseigentümer verbleibt eine ausreichende Flexibilität für die Höhenentwicklung von Gebäuden.

Mit der Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse soll auch die maximal mögliche Geschoß- und Nutzfläche begrenzt werden, da eine größere bauliche Ausnutzbarkeit auch zusätzliche Stellplatzbedarfe und Verkehre usw. auslöst, die vermutlich nicht ohne weitere Maßnahmen im Plangebiet abgewickelt werden könnten.

6.3.3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von Gebäudehöhen ist erforderlich, um die städtebaulich gewünschten Maximalkubaturen zu definieren, die der Ortsrandsituation noch gerecht werden.

Das Gelände liegt rund 2 bis 2,5 m tiefer als die heutige StraÙeoberfläche. Das StraÙenniveau beträgt im Bereich der geplanten Zufahrt ca. 80,5 m ü. NHN. Eine Böschung steigt von rund 77 m im Norden auf bis zu 78,5 m im Südwesten an. Zum Niveauausgleich zwischen geplantem Baugebiet und StraÙe werden Aufschüttungen des Geländes um maximal 2,5 m auf bis zu 79,5 m bzw. im Falle des Gebäudes auf 79,60 m OKFF ü. NHN zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 90 m ü. NHN festgesetzt. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Geländeaufschüttungen ermöglicht diese Festsetzung etwa 11,5 m hohe Gebäude.

Die Festsetzung von einem Vollgeschoss sowie die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen resultiert aus der Absicht, die optische Dominanz des Baukörpers sowie die Nutzungsintensität auf ein Maß zu beschränken, welches der Ortsrandsituation noch gerecht wird. Die Überschreitung der planzeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen durch Solaranlagen, Technikaufbauten und Nebenanlagen ist nicht zulässig. Um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten sind die Technikaufbauten von der Gebäudekante abzurücken.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen, in Bezug auf die umgebenden vorhandenen Nutzungen, werden die Höhen der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhen in Metern über Normalnull festgesetzt. Es werden keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert, da die Geländehöhen variieren, auch innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und so immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären. Die Höhen nehmen Bezug auf die Normalhöhe zum Nullpunkt des Amsterdamer Pegels, DHHN92 genannt. Die Höhen werden in diesem System in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) angegeben und im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Höhe der Gemeinschaftswerbeanlage, in Bezug auf die umgebenden vorhandenen Nutzungen, wird die Höhe dieser Nebenanlage ebenfalls als maximale Höhe in Metern über Normalnull festgesetzt. Die festgesetzte Höhe von 86 m ü. NHN entspricht bei einem Geländeniveau im Bereich der geplanten Zufahrt von rund 80 m ü. NHN einer Höhe der Werbesteele von rund 6 m Höhe über der heutigen Straßenoberfläche. Mit dieser Höhenfestsetzung wurde zwischen der Werbe-/ Hinweisfunktion, der städtebaulichen Gestaltung und der Verkehrssicherheit (die einsehbaren Bereiche an der Pleistalstraße sollen nicht mit Werbung überfrachtet werden) abgewogen und ein städtebaulich verträgliches Maß für Werbeanlagen gefunden.

6.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan definiert die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen. Es ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept und der Planung des Vorhabenträgers ein Baufeld mit 47,5 m mal 37,0 m festgesetzt. Dieses hat eine Größe von rund 1.760 m² und ermöglicht die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes nach heute üblichen Maßstäben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im nördlichen Teil des Plangebietes gegenüber dem Ursprungsplan Nr. 809 reduziert, sodass dort Flächen für die Regenwasserrückhaltung geschaffen werden können. Nach Osten wurde das Baufeld um ca. 2 m erweitert.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen reicht zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung aus. Baulinien wurden daher nicht festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich ausreichende Spielräume für eine funktionsgerechte Gestaltung und Positionierung eines Lebensmittelmarktes.

6.5. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Pleistalstraße fällt im Bereich des geplanten Ausbaus von rund 81 m ü. NHN im Westen auf etwa 80,0 m ü. NHN im Osten ab. Im Bereich der geplanten Zufahrt beträgt das Straßenniveau ca. 80,5 m. Das Gelände steigt von rund 77 m im Nordosten auf bis zu ca. 79 m im Südwesten an. Das geplante Baugebiet liegt damit derzeit rund 2,5 bis 3 m unterhalb der Straßeoberfläche.

Zur Vermeidung eines starken Gefälles im Bereich der Zufahrt und zur Herstellung einer rechtlinienkonformen und verkehrssicheren Anbindung an die Pleistalstraße ist eine Anhebung der Geländeoberfläche erforderlich. Die Höhenlage des Geländes wird als maximal zulässige Geländeoberfläche (GLH_{max}) festgesetzt. Zum Niveaueausgleich zwischen geplantem Baugebiet und Straße werden Aufschüttungen des Geländes um maximal 2,5 m auf bis zu 79,5 m ü. NHN zugelassen.

6.6. Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze können sowohl durch ihre Anzahl als auch durch ihre Größe und willkürliche Verteilung im Plangebiet städtebaulich deutlich negativ in Erscheinung treten. Um dies zu vermeiden und um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen, werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO nur nicht überdachte Stellplätze zugelassen.

Nicht überdachte Stellplätze sind zudem nur auf der in der Planzeichnung mit „St“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Diese Festsetzung trägt dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept Rechnung. Sie dient dazu, die Stellplätze an zentraler Stelle zu bündeln, um die benachbarte Wohnbebauung durch das Gebäude weitgehend vom Parkplatzlärm abzuschirmen. Außerdem sollen mit der Festsetzung der Fläche für Stellplätze ausreichende Mindestabstände für Böschungen zu den Nachbargrundstücken gesichert werden.

6.7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Einkaufswagen-sammelständen und einer freistehenden Werbeanlage (Steele) außerhalb der Baufenster nicht zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich, weil Nebenanlagen insbesondere freistehende Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen sowohl insgesamt durch ihre Anzahl als auch durch ihre Größe und willkürliche Verteilung im Plangebiet städtebaulich negativ in Erscheinung treten können, um dies zu vermeiden, werden die Standorte von Nebenanlagen beschränkt.

Die Festsetzungen sind auch erforderlich, um einer Überfrachtung des Gebietes mit Werbeanlagen entgegen zuwirken. Der Ortseingang soll nicht übermäßig durch Werbeanlagen - insbesondere durch Fahnen und Werbetafeln - beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus werden Standorte für einzelne Werbeanlagen explizit zugelassen. Die konkrete Ausgestaltung dieser Nebenanlagen wird über örtliche Bauvorschriften geregelt. Die Standorte der Werbeanlagen sind so gewählt, dass sie der ihr zugedachten Werbe- und Hinweisfunktion gerecht werden können und gleichzeitig möglichst geringe Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes von diesen Anlagen ausgehen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB sind nach Maßgabe der übrigen Festsetzungen (insbesondere der Höhenfestsetzungen) im gesamten Baugebiet zulässig.

6.8. Verkehrsflächen

Der bestehende Straßenquerschnitt der Pleistalstraße muss zur Unterbringung einer Abbiegespur und eines Rad- und Fußweges geringfügig erweitert werden. Die dafür zusätzlich erforderlichen Flächen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Darüber hinaus wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt, um eine Anbindung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer von Norden zu ermöglichen.

6.9. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit wird die Anbindung des Grundstückes an die öffentlichen Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr auf eine Zufahrt beschränkt.

6.10. Grünordnerische Festsetzungen – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist die Sicherung der Mindestbegrünung des Gebietes durch verschiedene Maßnahmen. Durch die getroffenen Maßnahmen wird eine städtebauliche und ökologische Aufwertung und gleichzeitig die Minderung bzw. Ausgleichs des Eingriffes im Gebiet erreicht. Auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurden die folgenden Festsetzungen getroffen und wie folgt begründet:

6.10.1. Baumpflanzungen im Sondergebiet

Die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Laubbäume auf den privaten Grundstücken im Sondergebiet dient mit ihrer strukturgebenden Funktion zum einen der optischen Aufwertung, zum anderen wirkt sie sich positiv auf die kleinklimatischen Prozesse innerhalb des Plangebietes aus und bietet Lebensstätten für die lokale Fauna. Die Dichte der Bepflanzung wurde mit einem Baum je 200 m² angefangener Grundstücksfläche festgelegt, um einerseits die ausreichende Begrünung des Gebietes zu sichern und andererseits ausreichende Einsehbarkeit für potenzielle Kunden zu gewährleisten.

6.10.2. Kompensationsmaßnahme A2

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 809 „An der Kleinbahn“ sind auch 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. Eine Sicherung der Ausgleichsfläche ist während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen wie der Errichtung eines Bauzauns sicherzustellen. Die Befahrung der Fläche während der Baumaßnahme ist zu unterlassen.

6.10.3. Kompensationsmaßnahme KM 1

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft KM 1 dient der Entwicklung neuer Vegetationsstrukturen. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es sind konkrete landschaftspflegerische Maßnahmen auf Grundlage der Eingriffs/-Ausgleichsbilanzierung festgesetzt. Auf der Fläche soll ein Feldgehölz aus standortgerechten Heistern mit einem ca. 2 m breiten Krautsaum angelegt werden.

6.10.4. Kompensationsmaßnahme KM 2

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft KM 2 dient der Entwicklung neuer Vegetationsstrukturen. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es sind konkrete landschaftspflegerische Maßnahmen auf Grundlage der Eingriffs/-Ausgleichsbilanzierung festgesetzt. Auf der Fläche ist eine Baumreihe aus mindestens 21 standortgerechten Laubbäumen anzupflanzen.

6.10.5. Kompensationsmaßnahme KM 3 außerhalb des Geltungsbereichs

Auf dem Grundstück Gemarkung Niederpleis, Flur 3, Flurstück Nr. 2333 ist auf einer Fläche von ca. 3.520 m² ein Auengehölz aus standortgerechten Arten anzulegen.

6.10.6. Kompensationsmaßnahme MM1

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind erforderlich als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. MM 1 dient der Entwicklung neuer Vegetationsstrukturen. Es sind konkrete landschaftspflegerische Maßnahmen auf Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgesetzt.

6.10.7. Mindestanforderungen bei Baum- und Strauchpflanzungen

Für alle Pflanzmaßnahmen werden die Pflanzqualitäten festgesetzt. Die festgesetzten Mindestanforderungen an die Baum- und Strauchpflanzungen gewährleisten eine ausreichende Widerstandsfähigkeit der Pflanzungen, so dass nach wenigen Jahren die gewünschte Raum- und ökologische Ausgleichswirkung erzielt werden kann. Die Hinweise zum Bebauungsplan enthalten eine Liste standortgerechter, einheimischer Pflanzenarten.

6.10.8. Bindungen für Bepflanzungen

Alle Bepflanzungen nach den Festsetzungen unterliegen der Pflanzbindung. Das bedeutet, dass ausgefallene Gehölze, Kletterpflanzen und Bäume in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen sind. In dem Zusammenhang ist gleichartig so zu verstehen, dass die zu ersetzenden Pflanzen mit der gleichen Art, nicht mit der gleichen Wertigkeit mindestens aber in der festgesetzten Qualität zu ersetzen sind.

6.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die getroffenen Festsetzungen führen nicht zur Eintragung der Rechte. Dies muss in separaten privatrechtlichen Vereinbarungen erfolgen. Dies gilt ebenfalls über eine noch zu treffende Grunddienstbarkeit für eine Leitung zur Niederschlagsentwässerung im Plangebiet, dessen Verlauf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen und zu genehmigen ist.

6.11.1. Wasserversorgungsleitung

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers (Wasserversorgungsverband Thomasberg) zu belasten. Die Festsetzung dient dem Schutz der vorhandenen Trinkwasserleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Thomasberg. Zudem soll die Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten an der Leitung gesichert werden.

6.11.2. Landwirtschaftliche Wegeparzelle

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Sankt Augustin zu belasten. Hiermit soll die Zugänglichkeit für Pflege- und Unterhaltungsarbeiten auf den angrenzenden Grünflächen gewährleistet werden. Aufgrund des Verlaufs der Wasserversorgungsleitung innerhalb der Fläche wird diese durch das Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers überlagert (siehe 6.11.1.)

6.12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung und statischen Absicherung des Straßenbaukörpers inklusive der neu herzustellenden Anlagen (Linksabbieger, Querungshilfe, Fuß- und Radweg) erforderlichen unter- und oberirdischen Stützbauwerke, Abgrabungen und/ oder Aufschüttungen sowie Anlagen der Straßenbeleuchtung sind auf den privaten Grundstücken innerhalb eines 5 m

breiten Streifens entlang der Pleistalstraße (L 143), gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, zulässig und zu dulden.

7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Um einen der Lage im Sankt Augustiner Stadtgebiet gerecht werdenden Siedlungscharakter zu erreichen und zur gestalterischen Anpassung an den Gebäudebestand in der Umgebung des Plangebietes, wurden auf Grundlage von § 86 Abs. 4 BauO NRW örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet definiert und in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.1. Dachform und Firstrichtung

Mit den differenzierten Festsetzungen zur Firstrichtung und Dachform sollen insbesondere die Sichtbeeinträchtigungen für die direkten Anwohner reduziert werden, ohne dem Betreiber des Marktes hinsichtlich der Dachform starre Vorgaben zu machen.

Zulässig sind Flach- sowie Pult- und Satteldächer. In der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet gibt es nur Gebäude mit Satteldächer. Die Festsetzung soll ein weitgehend homogenes Erscheinungsbild der Dachlandschaft im Plangebiet und dessen Umgebung sicherstellen.

Im Interesse einer größtmöglichen Gestaltungsfreiheit für die privaten Bauherren können auch Pultdächer zugelassen werden, ohne dass negative Einflüsse auf das Orts- und Stadtbild zu befürchten wären.

Bei den im gewerblichen Bereich üblicherweise großflächigen eingeschossigen Gebäuden kann ein steiles Dach unverhältnismäßig hoch werden und zu städtebaulich und gestalterisch unerwünschten Formen führen. Daher wird die maximale Dachneigung auf 25° begrenzt. Dieser Wert entspricht dem für größere Gebäude (wie z.B. Lebensmittelmärkte) üblichen Wert. Steilere Dächer sind bautechnisch aufwendiger. Die Festsetzung der maximalen Dachneigung bietet gleichzeitig die Möglichkeit die Dachflächen zu begrünen.

7.2. Dachaufbauten

Durch die Festsetzung sollen ebenfalls Sichtbeeinträchtigungen für die direkten Anwohner vermieden sowie die gestalterische Anpassung an die Umgebung gewährleistet werden. Um eine ruhige Dachlandschaft im Bereich des Ortseingangs auszuformen, wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes die Ausbildung von Dachaufbauten geregelt.

7.3. Einfriedungen

Das Marktgelände soll zum öffentlichen Raum geöffnet sein, um Sichtbeziehungen, die an einem Einzelhandelsstandort erwünscht sind, herzustellen. Daher sind Mauern und geschlossene Einfriedungen (z.B. Sichtschutzelemente) nicht zulässig. Mauern sind nur ausnahmsweise dort zulässig, wo sie als Stützmauern erforderlich sind, um Geländeunterschiede abzufangen, dann jedoch nur bis zu einer Höhe von 1 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche.

Um das Gelände insgesamt offen zu gestalten, werden nur Einfriedungen in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 1,6 m zugelassen. Zäune stellen Einfriedungen in transparenter Form dar, die eine Einsehbarkeit des Geländes zulassen. Die Höhe der Einfriedung wird begrenzt, um einerseits dem Sicherheitsaspekt der Betreiber des

Lebensmittelmarktes zu genügen und gleichzeitig eine ausreichende Sicherung des privaten Grundstücks außerhalb der Öffnungszeiten herzustellen.

7.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen kann dagegen die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer ablenken und das Auffinden einzelner Betriebe eventuell sogar erschweren. Daher ist auch im Interesse der Grundstückseigentümer und -nutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich.

Werbeanlagen sind grundsätzlich so zu gestalten und anzubringen, dass weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Ortsbild beeinträchtigt wird. Mehrere Werbeanlagen sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen.

Werbeanlagen sind nur zum Zweck der Eigenwerbung der im Gebiet ansässigen Betriebe zulässig. Die Werbeanlage darf dabei im Allgemeinen nur am Betrieb selbst angebracht werden.

Im Planbereich ist aufgrund der zulässigen Einzelhandelsnutzungen die Errichtung mehrerer Werbeanlagen beabsichtigt und für den wirtschaftlichen Erfolg der Betriebe erforderlich. Um eine Überfrachtung und die Überdimensionierung einzelner Werbeanlagen zu vermeiden, werden die Anzahl, die Dimension und der Standort der einzelnen Werbeanlagen festgesetzt. Damit ergibt sich ein verträgliches Grundgerüst, das sowohl dem Anliegen der Betriebe nach ausreichender Werbung als auch den gestalterischen Anforderungen der Stadt Sankt Augustin Rechnung trägt und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verhindert.

Neben den allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen werden zusätzlich einzelne Werbeanlagen als zulässig erklärt. Das sind flächige Werbeanlagen, und eine Gemeinschaftswerbeanlage in Form einer Stele.

Flächige Werbeanlagen sind an den Gebäuden, begrenzt auf 5 % der Fassadenfläche zugelassen. Dieses Maß ist so gewählt um einerseits keine Überfrachtung der Fassade durch übermäßig große oder viele Werbeelemente zu erhalten und um andererseits eine ausreichend große Fläche für die Außendarstellung der Betriebe und Einrichtungen zu bieten. Die Werbeelemente sollen in einem bestimmten Verhältnis zur Fassade stehen. Sie können vertikal oder horizontal an der Fassade angeordnet werden. Ein Überziehen der Fassaden mit Werbeanlagen soll dadurch verhindert werden.

Daneben kann an der Zufahrt von der Bonner Straße eine Gemeinschaftswerbeanlage errichtet werden. Diese Werbestele dient der Information und zur Orientierung der Kunden sowie als Außendarstellung für die ansässigen Betriebe. Sie ist hinsichtlich des Standortes, der Höhe und der Ausdehnung (max. 2 m Breite) reglementiert.

7.5. Freileitungen

Freileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflussen können. Nach heutigem Stand der Technik ist diese Festsetzung zumutbar. Selbst bei Mehrkosten sind die Sicherheit und das äußere Erscheinungsbild höher einzustufen. Es ist damit keine unzumutbare Belastung für die Bauherren bzw. für Leitungsträger verbunden.

8. Hinweise

8.1. Einsichtnahme von DIN-Normen

Damit wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, im Rathaus, Fachbereich 6/30 eingesehen werden können.

8.2. Leitungsschutzmaßnahmen

Der Hinweis zu den einzuhaltenden Normen und technischen Richtlinien bei der Ausführung der Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungseinrichtung wird zum Schutz der Versorgungsleitungen gegeben. Weiterhin wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen sind.

8.3. Pflanz- und Pflegehinweise

Für die durchzuführenden Pflanz- und Pflegearbeiten werden die zu beachtenden Richtlinien und Normen aufgeführt. Die einschlägigen Regelwerke dienen den ausführenden Firmen als Orientierung für die Arbeiten.

8.4. Pflanzempfehlungen

Die Listen der Pflanzenarten sind Empfehlungen für Baum- und Strauchpflanzungen die für den speziellen Standort geeignet sind. Die Listen stellen keine Pflanzverpflichtung dar. Sie zeigen lediglich ein Spektrum an geeigneten, standortgerechten Arten auf, das in Übereinstimmung mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen steht. Wenn der Nachweis erbracht wird, dass andere Pflanzenarten ebenfalls für den Standort geeignet sind, können diese bei entsprechender Qualität und nach Abstimmung mit dem Büro für Umwelt der Stadt Sankt Augustin auch gepflanzt werden.

8.5. Kampfmittel

Nach einer Auswertung vorhandener Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst lag das Plangebiet im Kampfgebiet. Daher kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder sonstigen Kampfmitteln auf dem Gelände nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld der Umsetzung des Vorhabens sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

8.6. Baugrund/ Grundwasserspiegel

Das hydrologische Gutachten der Geo Consult GbR aus 2003 zeigt sehr ungünstige Bedingungen für eine Versickerung des Oberflächenwassers. Zum einen haben die Böden (Auelehm, Ton) nur eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit, zum anderen kann das Grundwasser bis an die Geländeoberfläche steigen. Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten im Auenbereich des Pleisbaches sind unterschiedlich, wodurch es zu Setzungsdifferenzen kommen kann

8.7. Altlasten/ Bodenverunreinigungen

Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische

Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

8.8. Archäologische Denkmalpflege

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese Funde sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Sankt Augustin anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Androhung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen.

8.9 Schutz der Böden der Kompensationsflächen

Durch das Befahren und die mögliche Nutzung der umliegenden Ausgleichsflächen können die bodenphysikalischen Eigenschaften nachhaltig geschädigt werden. Die Maßnahme dient daher dem Schutz dieser Kompensationsflächen, insbesondere der Fläche A2 die bereits als Kompensationsfläche durch den Bebauungsplan 807 „Dambroicher Weg“ festgesetzt wurde und durch den Bebauungsplan 809 planungsrechtlich gesichert wird.

8.10 Erdbeben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 809 1. Änderung „An der Kleinbahn“ befindet sich in der Erdbebenzone 1 sowie der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149:2005 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten. Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e.V., Berlin (Hrsg.) verwiesen. Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen“ (Anlage zum RdErl. d. MBV v. 8.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

8.11 Niederschlagsentwässerung

Nach Vorabstimmung mit der unteren Wasserbehörde kann eine Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 51a LWG NR erfolgen, indem das Wasser gesammelt und in das, das Plangebiet im Osten Gewässer II. Ordnung eingeleitet wird. Seitens des zukünftigen Betreibers/Investors ist die schadlose Vorflut sicherzustellen und ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zu stellen. Ein zuvor durchgeführtes hydrologisches Gutachten belegt aufgrund unzureichender Bodendurchlässigkeiten, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers ausscheidet.

8.12 Abfallwirtschaft

Der Rhein-Sieg-Kreis weist darauf hin, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist. Des Weiteren werden Hinweise für

den Fall gegeben, dass auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) angetroffen wird.

8.9. Lärmschutz

Zur Beurteilung der im Plangebiet vorliegenden Geräuschsituation wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten (Graner+Partner, „Schalltechnisches Prognosegutachten, Projekt-Nr. A3396 vom 2.4.2014) erstellt. Darin wurde der Nachweis erbracht, dass die angestrebte Nutzung im Hinblick auf die westlich und südwestlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiete verträglich ist. Hierfür gelten die maximalen Lärmpegel nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA - 22.00 Uhr bis 06:00 Uhr 40 dB(A), 06:00 bis 22:00 Uhr 50 dB(A)). Hierbei wurden folgende Grundvoraussetzungen angenommen. Beschränkung der Öffnungszeiten Werktags von 7.00 bis 22.00 Uhr und insgesamt drei LKW-Anlieferungen/Tag (inkl. einer Frühlieferung) mit einer Beschränkung des Ladegeschehens auf die Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr). Für die Kühl- und Lüftungsgeräte wurden als Referenz gängige Anlagen aus vergleichbaren Betrieben eingerechnet, welche im Schallgutachten unter Kapitel 4.3 aufgeführt werden.

Im Übrigen wird auf das Kapitel zum Schutzgut Mensch im Umweltbericht verwiesen.

9. Städtebauliche Kennwerte

	Bestand (B-Plan Nr. 809)		Planung (1. Änderung Nr. 809)		Differenz
	[m ²]	[%]	[m ²]	[%]	[m ²]
Sondergebiet Nahversorgung mit maximal 800 m ² Gesamtverkaufsfläche (GRZ max. 0,8)	8.893	58,8	5.221	31,0	- 3.672
Öffentliche Verkehrsflächen (Pleistalstraße/ L143)	0	0,0	1.047	8,0	+ 1.047
Privater Geh- und Radweg	0	0,0	480	1,7	+ 285
Grünflächen davon	6.237	41,2	3.876	23,4	- 2.361
- Grünfläche nördlich SO	0	0,0	302	0,6	+ 302
- Ausgleichsfläche A2 (öffentlich, Zuordnung zu B-Plan Nr. 807)	1.670	11,0	1.674	10,1	+ 4
- Ausgleichsfläche KM 1 (privat)	4.366	28,9	1.128	9,0	- 3.238
- Ausgleichsfläche KM 2 (öffentlich)	0	0,0	189	1,1	+ 189
- Straßenbegleitgrün L143	0	0,0	382	1,3	+ 382
- Graben	201	1,3	201	1,2	+/- 0
Flächen für die Landwirtschaft	0	0,0	5.955	35,9	+ 5.955

Geltungsbereich	15.130	100,0	16.578	100,0	+ 1.448
------------------------	---------------	--------------	---------------	--------------	---------

10. Planumsetzung

10.11. Altablagerungen und Bodenverunreinigungen

Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.

10.12. Bodenordnung

Die im Sondergebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Stadt. Der Vorhabenträger wird einen Teil des städtischen Flurstücks Nr. 167 (Sondergebiet) erwerben. Damit sollen rund 740 m² von der Stadt an den Vorhabenträger veräußert werden. Die zur Umsetzung des Bebauungsplanes notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen werden zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern privatrechtlich im Rahmen eines noch abzuschließenden Kaufvertrages geregelt.

Die zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen (ca. 114 m²) sollen im Rahmen des Erschließungsvertrages an die Stadt bzw. das Land übertragen werden.

Die für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Königswinter. Ein Erwerb der Fläche oder eine dauerhafte vertragliche und dingliche Sicherung der Maßnahme ist vor Satzungsbeschluss erforderlich.

10.13. Kosten und Finanzierung

Das Planverfahren wird von der Stadtverwaltung durchgeführt. Die Kosten für externe Planungsleistungen (Fachplanungen und -gutachten) trägt der Vorhabenträger. Näheres hierzu regelt ein Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Für die im Zuge der Projektentwicklung erforderlich werdenden Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen (u .a. Zufahrt, Abbiegespur, Markierungen, Geh- und Radweg, externe Ausgleichsmaßnahmen, Regenrückhaltung und -entwässerung in die Vorflut, Erwerb, Herstellung und Anwuchspflege von Ausgleichsmaßnahmen) ist zwischen der Stadt Sankt Augustin und der Grundstückseigentümerin eine Kostenvereinbarung auf Grundlage einer abgestimmten Entwurfs- bzw. Ausbauplanung abzuschließen. Die Kosten für Erschließungsmaßnahmen, die dem Projekt zu zuordnen sind sollen von der Vorhabenträgerin übernommen werden. Nähere Regelungen hierzu trifft ein noch abzuschließender städtebaulicher Vertrag.

Stadt Sankt Augustin

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Dezember 2014