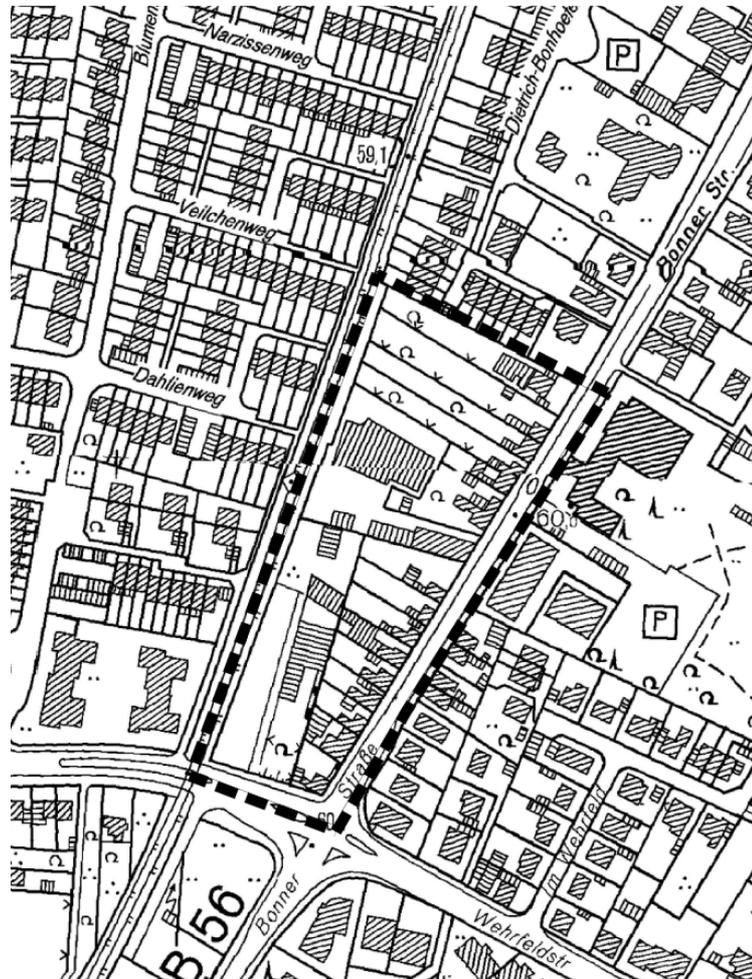


# Stadt Sankt Augustin

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 516 „Bonner Straße“ 2. Änderung

Fassung zum Vorentwurf (Stand 11.08.2015)



PLANUNGSGRUPPE **MWM**  
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

## Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS	4
2.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER PLANUNG / VERFAHREN	5
2.1	<b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB</b>	<b>5</b>
2.2	<b>Angebotsbebauungsplan</b>	<b>6</b>
2.3	<b>Fachgutachten</b>	<b>6</b>
3.	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
3.1	<b>Formelle Planungen</b>	<b>7</b>
3.2	<b>Informelle Planungen, Fachplanungen und übergeordnete Fachgutachten</b>	<b>9</b>
4.	ABGRENZUNG UND BESTANDSBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	13
4.1	<b>Lage und Abgrenzung</b>	<b>13</b>
4.2	<b>Bestand</b>	<b>13</b>
4.3	<b>Umgebung</b>	<b>14</b>
4.4	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>14</b>
4.5	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
4.6	<b>Leitungen</b>	<b>15</b>
4.7	<b>Immissionen</b>	<b>15</b>
4.8	<b>Kampfmittel</b>	<b>15</b>
4.9	<b>Altlasten und Bodenverunreinigungen</b>	<b>15</b>
5.	PLANUNGSKONZEPTION	16
5.1	<b>Grundzüge der Planung</b>	<b>16</b>
5.2	<b>Bebauungs- und Erschließungskonzept</b>	<b>16</b>
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
6.1	<b>Einzelhandel</b>	<b>19</b>
6.2	<b>Verkehr</b>	<b>20</b>
6.3	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<b>22</b>
6.4	<b>Boden</b>	<b>24</b>
6.5	<b>Wasser</b>	<b>25</b>
6.6	<b>Pflanzen und Tiere</b>	<b>25</b>
6.7	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>27</b>
6.8	<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<b>31</b>
6.9	<b>Stadt- und Ortsbild</b>	<b>31</b>

7.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	32
7.1	<b>Arten der baulichen Nutzung</b>	<b>32</b>
7.2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>36</b>
7.3	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>39</b>
7.4	<b>Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen</b>	<b>39</b>
7.5	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>40</b>
7.6	<b>Lärmschutzmaßnahmen</b>	<b>40</b>
7.7	<b>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</b>	<b>41</b>
7.8	<b>Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW</b>	<b>41</b>
8.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	42
9.	SONSTIGE HINWEISE	42
10.	FLÄCHENBILANZ	43
11.	ANLAGEN	43

## 1. ANLASS

Die Nachbarschaftshilfe gGmbH ist an die Stadtverwaltung Sankt Augustin mit dem Wunsch herangetreten, den an der Bonner Straße Nr. 105 in Mülldorf vorhandenen Betrieb zum Verkauf von Waren an überwiegend hilfsbedürftige Menschen bestehend aus Kleiderstube und Möbellager, umgangssprachlich auch als Sozialkaufhaus bezeichnet, auf die Flächen des ehemaligen städtischen Bauhofes zu erweitern. Des Weiteren sollen neue Büro- und Verwaltungsräume geschaffen werden.

Allerdings setzen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 516 und die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 516 in diesem Bereich als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet bzw. entlang der Bonner Straße Mischgebiet fest. Die beabsichtigte Erweiterung des Betriebs ist in diesem Rahmen planungsrechtlich nicht zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 516, 2. Änderung „Bonner Straße“ in Sankt Augustin – Mülldorf sollen für die Umsetzung folgender städtebaulicher Zielvorstellungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden:

- Nachverdichtung eines mindergenutzten Bereiches
- Städtebauliche Neuordnung einer zentrumsnahen Fläche
- Planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebs auf das ehemalige städtische Bauhofgelände
- Ergänzung von innerstädtischem Wohnraum durch Verdichtung eines bisher als Frei- / Gartenland genutzten Bereiches zwischen Bonner Straße und Stadtbahn
- Entwicklung gemischt genutzter Strukturen entlang der Südstraße durch Ausweisung eines Mischgebietes (MI) und Schaffung einer städtebaulichen Kante mit einer drei- bis fünfgeschossigen Bebauung korrespondierend zum gegenüber liegenden Neubauvorhaben
- Erhalt und Sicherung der Wohnnutzung an der Bonner Straße durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA)
- Umsetzung der Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes Sankt Augustin 2025; Förderung der Innenentwicklung
- Optimierung der verkehrlichen Anbindung des Blockinnenraumes

Darüber hinaus besteht das übergeordnete Ziel, eine architektonisch anspruchsvolle sowie prägnante Gestaltung des gesamten Randbereiches der Stadtbahnlinie (Verbesserung der Außenwirkung der Stadt) und der Kreuzung B 56/Südstraße zu erreichen. Letzteres dient auch der Ausbildung einer Torsituation in Bezug auf das hier beginnende Stadtzentrum.

## **2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER PLANUNG / VERFAHREN**

In seiner Sitzung vom 16.10.2013 hat der Rat der Stadt Sankt Augustin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 516 „Bonner Straße“ 2. Änderung beschlossen.

### **2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Voraussetzung für die Anwendung von § 13a BauGB ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm bzw. 70.000 qm nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von baulich bereits genutzten Flächen im Siedlungsbereich dienen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 516 „Bonner Straße“, 2. Änderung sollen unter anderem die Flächen des ehemaligen Bauhofes der Stadt Sankt Augustin einer neuen Nutzung zugeführt werden. Des Weiteren sollen bisher nicht bebaute Flächen nördlich des jetzigen Möbellagers für eine bauliche Nutzung vorbereitet werden. Es handelt sich daher um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 516 „Bonner Straße“ ist ca. 22.400 qm groß. Bei folgenden vorgesehenen GRZ der geplanten Arten der baulichen Nutzungen: SO = 0,8, MI = 0,6 sowie WA = 0,4 sind max. ca. 11.700 qm Grundfläche zulässig. Die mögliche zulässige Grundfläche bleibt daher unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Planung nicht begründet. Es wird kein großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Damit liegt kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6 und 18.6.2. der Anlage 1 zum UVPG vor. Ebenso wird der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben unterschritten (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Sieg“ Nr. DE-5210-303. Es befindet sich in ca. 850 m Entfernung nördlich des Plangebiets. Da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet und selbst bereits bebaut ist, bestehen keinerlei Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck dieses FFH-Gebietes beeinträchtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 qm nicht überschreitet. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 6.3 bis 6.9).

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## **2.2 Angebotsbebauungsplan**

Dem Bebauungsplan liegt ein mit der Stadt Sankt Augustin abgestimmtes städtebauliches Bau- und Nutzungskonzept des Grundstückseigentümers zugrunde. Um die für den Grundstückseigentümer notwendige Flexibilität zu ermöglichen, wird ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Dies bedeutet, dass innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans auch vom jetzigen Nutzungskonzept bzw. Bauantrag des Grundstückseigentümers abweichende Nutzungen vorgesehen werden können.

## **2.3 Fachgutachten**

Folgende Fachgutachten sind bereits bzw. werden nach heutigem Kenntnisstand im Rahmen des Planverfahrens erarbeitet (worden):

### Bodengutachten

Erstbewertung der Altlastenverdachtsfläche „Ehemaliger städtischer Bauhof“ in Sankt Augustin, Südstraße, Baugrundlabor Batke GmbH, Stand: 24.03.1999; im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 516 „Bonner Straße“

### Verkehr

Verkehrstechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Nachbarschaftshilfe e.V. an der Bonner Straße in Sankt Augustin, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Schlussbericht, Februar 2015

### Natur und Landschaft:

Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung, Bearbeitung: Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 08.05.2014

### Lärm- und Schallschutz:

Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 516 „Bonner Straße“, 2. Änderung der Stadt Sankt Augustin, ACCON Köln GmbH, 06.05.2015

### **3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Formelle Planungen**

##### **3.1.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Sankt Augustin als Mittelzentrum in der Ballungsrandzone, angrenzend an den Ballungsraum Bonn eingestuft. Des Weiteren liegt die Stadt im Dreieck von großräumigen Achsen von europäischer Bedeutung sowie überregionaler Achsen (z.B. Rhein, rechtsrheinische Schienenstrecke, BAB 3, Intercity-Strecke Köln-Frankfurt, B 56). Derzeit ist ein neuer Landesentwicklungsplan in Aufstellung (Entwurfsstand: 25.06.2013). Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, Stand Mai 2009, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und entspricht damit den Zielen der Raumordnung. Westlich unmittelbar angrenzend ist ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr (Stadtbahnlinie) dargestellt.

##### **3.1.2 Flächennutzungsplan**

Der derzeitige wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet im Süden entlang der Südstraße als gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. In diesem Bereich stimmt die Festsetzung als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 516, 2. Änderung mit dem Flächennutzungsplan überein.

Der übrige, nördlichere Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 516 werden Teile dieser, als Wohnbauflächen im FNP dargestellten Wohnbauflächen in der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die restlichen Flächen verbleiben als Allgemeine Wohngebiete und sind daher FNP-konform.

Der Flächennutzungsplan stimmt in Teilen somit nicht mit der beabsichtigten Planung des Sondergebietes überein und wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Zusätzlich ist ein Teil dieser Fläche im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan übernommen.

### **3.1.3 Bebauungsplan Nr. 516 „Bonner Straße“**

Für den überwiegenden Teil des jetzigen Plangebietes ist der Bebauungsplan Nr. 516 „Bonner Straße“ aufgestellt worden, der im November 2000 rechtskräftig wurde. Dieser Bebauungsplan setzte für die Bebauung entlang der Bonner Straße ab Hausnummer 105 bis zur Südstraße Mischgebiet sowie für die rückwärtigen Bereiche (ehem. Bauhof bis Reihenhausbebauung Dietrich-Bonhoeffer-Straße) Wohnbebauung fest. Der nördliche, direkt angrenzende, vordere Teil des jetzigen Geltungsbereiches entlang der Bonner Straße (Bebauung 91 – 103) war in diesem Bebauungsplan ausgespart.

### **3.1.4 Bebauungsplan Nr. 516 „Bonner Straße“, 1.Änderung**

Aufgrund neuerer städtebaulicher Ziele wurde für den südlichen Teil des Bebauungsplans im Juli 2008 die 1. Änderung des B-Planes Nr. 516 „Bonner Straße“ rechtskräftig. Diese 1. Änderung sparte die Flächen der Nachbarschaftshilfe gGmbH aus (Kleiderkammer und Möbellager) und konzentrierte sich in erster Linie auf eine Wiedernutzbarmachung der Flächen des ehemaligen Bauhofs. Während im Ursprungsplan Nr. 516 die Erschließung der südlichen Wohngebiete noch über die Südstraße angebunden war und entlang der Stadtbahnlinie verlief, wurde die Erschließung der geplanten Wohnbebauung auf dem ehem. Bauhofgelände von der Bonner Straße unmittelbar südlich der Bonner Straße 105 (Kleiderkammer der Nachbarschaftshilfe) festgesetzt. So konnte in dieser Änderung eine Blockrandbebauung im Mischgebiet vorgesehen werden, die die neu zu schaffenden Wohnbereiche vom Straßenlärm abschirmen konnte. Dennoch lagen diese Wohngebiete aufgrund der Stadtbahnlinie im Lärmpegelbereich III und IV.

Des Weiteren wurde die historisch gewachsene Bebauung entlang der Bonner Straße an die reale Nutzung, überwiegend Wohnen angepasst. Im Bebauungsplan wurde daher die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet geändert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 516 umfasst durch seine Geltungsbereichs-abgrenzung als erster Plan den gesamten Bereich zwischen Reihenhausbebauung Dietrich-Bonhoeffer-Straße im Norden und Südstraße im Süden und wird hierdurch den städtebaulichen Zielen der Stadt Sankt Augustin gerecht.

### **3.1.5 Bebauungsplan Nr. 107/5 „Zentrum Ost“**

Südlich der Südstraße ist seit Mitte 2013 der Bebauungsplan Nr. 107/5 „Zentrum-Ost“ rechtskräftig. In diesem festgesetzten Mischgebiet wurde ein 140 m langer Gebäudekomplex eines ehemaligen Möbelhauses, überplant. Im nördlichen Bereich dieses Planes ist, korrespondierend zur vorgesehenen Bebauung im Bebauungsplan Nr. 516/2 nördlich entlang der Südstraße eine drei – viergeschossige Bebauung festgesetzt. Weiter südlich entlang der Bonner Straße sollen u.a. ein Lebensmittelmarkt sowie ein Altenpflegezentrum entstehen.

## **3.2 Informelle Planungen, Fachplanungen und übergeordnete Fachgutachten**

### **3.2.1 Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ (STEK)**

Das Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ wurde im Jahre 2006 vom Rat der Stadt beschlossen<sup>1</sup>. Es ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Stadtentwicklungskonzept trifft unter dem Leitbild „Wissensstadt<sup>PLUS</sup>“ folgende generelle Zielaussagen für das im Stadtzentrum liegende Plangebiet:

- Stärkung des Zentrums u. a. durch Ausbau von ergänzenden Nutzungen (Gastronomie, Sport, Dienstleistungen),
- Schaffen von repräsentativen Adressen, Erhöhung der Nutzerfrequenz,
- Stärkung der Wohnfunktion,
- Umstrukturierung und Aufwertung von bereits baulich genutzten Flächen.

Konkret wurde im STEK den vorliegenden Bebauungsplan betreffend folgende Planungsziele empfohlen:

- Ausbau von Wohnbaupotenzialen entlang der Stadtbahnlinie (vorrangiger Bedarf),
- Umstrukturierung bzw. Aufwertung des Geländes des ehemaligen Bauhofs,
- Prüfung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Stadtbahnlinie,
- Aufwertung von Hauptverkehrsstraßen (Vollumbau des gesamten Querschnittes der Bonner Straße),
- Sicherung und Ausbau von Zentren sowie Gestaltung von Stadt- und Ortseingängen (hier: Mischgebiet im vorliegenden Bebauungsplan nördlich der Südstraße in Korrespondenz zum nördlichsten Bereich des südlich der Südstraße gelegenen Bebauungsplan Nr. 107/5).

Die Planungsziele aus dem STEK wurden in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

### **3.2.2 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept**

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2008 (EHZK) wurde die Entwicklung des Einzelhandels sowie die Versorgungssituation in Sankt Augustin und den Ortsteilen untersucht und bewertet<sup>2</sup>. 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.

---

<sup>1</sup> Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025 (STEK)“, Stadt Sankt Augustin, Baudezernat, August 2006

<sup>2</sup> BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, Mai 2008

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an den im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich an und befindet sich damit außerhalb des definierten Hauptzentrums Sankt Augustin. Das heißt, dass für den Einzelhandel im, nördlich an die Südstraße angrenzenden Mischgebiets entsprechend des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes gilt (vgl. EHZK S. 100):

„Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sollten in Mischgebieten, soweit sie außerhalb der vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiche liegen, unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (...) ausgeschlossen werden“.

Daraus folgend lässt der Bebauungsplan Nr. 516, 2. Änderung für das Mischgebiet an der Südstraße lediglich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit zu. Die Einzelhandelsnutzung wird überdies auf die Erdgeschossflächen begrenzt. Der Bebauungsplan trägt damit den Zielvorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes ausreichend Rechnung.

### **3.2.3 Masterplan „Urbane Mitte“ (MUM)**

Im Jahre 2011 wurde für das Stadtzentrum der Masterplan „Urbane Mitte“<sup>3</sup> und vom Rat beschlossen. Der Masterplan ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Masterplan „Urbane Mitte“ bezieht sich im Wesentlichen auf den Zentrumsbereich von Sankt Augustin. Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich lediglich mit seinem Mischgebiet entlang der Südstraße im abgegrenzten Bereich des Masterplans. In der Nutzungsempfehlung für den Quadranten 2 und hier bezogen auf den Bereich „Ehemaliger Bauhof“ und „Tacke-Areal“ sowie für den Lupenraum „Wohninsel“, Tacke-Areal werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Ausschließlich kleinteiliger Einzelhandel in den Erdgeschossen, Wohnen und Dienstleistungen / Büros in den Obergeschossen.
- Ausbildung einer architektonisch und städtebaulich hochwertigen Gebäudeecksituation im Bereich „Kreuzung Bonner Straße (B56) – Südstraße“ (Entréeausbildung).

Des Weiteren werden Handlungsempfehlungen über Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von Nutzungen nach BauNVO gegeben, die im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt werden. Demnach trägt der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen - insbesondere durch Ausweisung eines Mischgebietes und des Maßes der baulichen Nutzung den städtebaulichen Zielvorgaben des Masterplans „Urbane Mitte“ Rechnung.

### **3.2.4 Verkehrsentwicklungsplan**

Im Jahr 2008 ist der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) fortgeschrieben worden. Es wurde eine Analyse der derzeitigen Verkehrssituation sowie die Betrachtung von Verkehrsszenarien (2015/2025) vorgenommen.

---

<sup>3</sup> NRW.URBAN GmbH, Bonn, Juni 2011

Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans ist auch ein Verkehrsmodell zur Prognoseabschätzung erstellt worden. Hiermit können Kapazitätsprobleme des Verkehrsnetzes aufgezeigt werden. Des Weiteren war u. a. Aufgabe des Verkehrsentwicklungsplans die Zentrumsanbindung zu verbessern und Lösungen für kritische Bereiche aufzuzeigen. Der Verkehrsentwicklungsplan hat verschiedene Varianten der Zentrumsanbindung untersucht. Hierzu wird für weitere Informationen auf den Verkehrsentwicklungsplan verwiesen.

### **3.2.5 Verkehrsstädtebauliche Studie zur Umgestaltung der B 56 in der Stadt Sankt Augustin**

Die unzureichende Situation der Radverkehrsanlagen waren Auslöser zur Überplanung der B 56 in der Stadt Sankt Augustin. Mit der Novellierung der StVO wurde die Korrektur dieser verkehrlichen Situation erforderlich. Mit der planerischen Anlehnung und Übernahme der Empfehlungswerte der ERA für die Bemessung der Angebote für den Radverkehr wird die bestehende Situation deutlich verbessert. Durch die bestehenden Straßenraumbreiten kann der Einsatz der angestrebten Breiten für den Radverkehr nicht durchgehend realisiert werden.

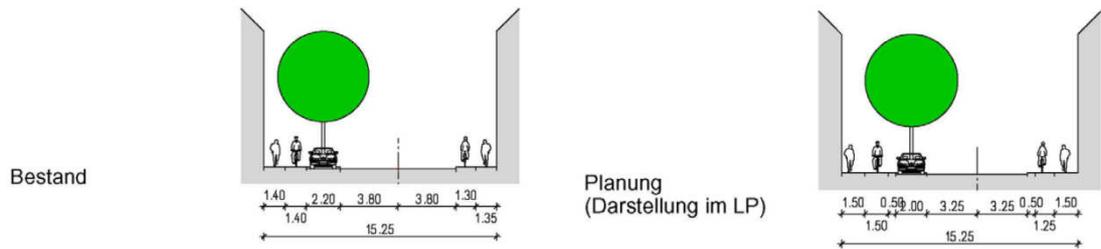
Im Zuge der „Verkehrsstädtebauliche Studie zur Umgestaltung der B 56 in der Stadt Sankt Augustin“<sup>4</sup> wurde vorab eine ausführliche und umfangreiche Analyse durchgeführt, die das auslösende Kriterium Radverkehr mit einer ganzheitlichen Betrachtungsweise verband. Zusätzlich zu der neuen, angestrebten Qualität für den Radverkehr wurde auch die Situation für den Fußgängerverkehr verbessert, das Angebot für den ruhenden Verkehr beibehalten und die im Straßenraum wirksame Begrünung erweitert.

Im Abschnitt Bonner Straße im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes (Planung Abschnitt 4, Planungsbereich Mitte 3 – Süden) sollen alle Bereiche überplant und umgebaut werden, um das unzureichende Angebot für Radfahrer und Fußgänger neu zu bemessen und zu verbessern.

- Radwege sind im Bestand nur zwischen 1,25 m und 1,45 m breit und unterschreiten damit die anzustrebende Breite von mindestens 1,50 m. Zusätzlich fehlen die ebenfalls erforderlichen Sicherheitsstreifen. Sichere Querungsmöglichkeiten werden in den signalisierten Knotenpunkten gewährleistet.
- Ausreichende Gehwegbreiten von mindestens 1,50 m liegen nur partiell vor. Die Breiten im Bestand liegen zwischen ca. 1,30 m und ca. 1,40 m. In diesem Abschnitt 4 gibt es die einzige baulich ausgeführte Mittelinsel vor dem Jugendheim, sie fällt jedoch sehr schmal aus.
- Querschnitt Bonner Straße, Haus Nr. 110, Bestand und Planung:

---

<sup>4</sup> Büro für Stadt- und Verkehrsplanung (BSV) Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen, September 2008



- Der Überschuss aus den Fahrstreifen und Längsparkständen fällt in diesem Abschnitt nicht so stark aus, dennoch kann das Planungsziel von qualitätsvollen Angeboten weitestgehend eingelöst werden. In der unmittelbaren Umgebung vor dem Haus Nr. 98 werden auf Grund der zu geringen Flächenverfügbarkeit im Straßenraum die anzustrebenden Breiten jedoch nicht erreicht werden, unter Beibehaltung des Angebotes für den ruhenden Verkehr.

### 3.2.6 Radverkehrsnetz NRW

Der Radweg entlang der Bonner Straße (B 56) ist im Radverkehrsnetz NRW als eine Hauptachse im Rhein-Sieg-Kreis ausgewiesen. Der westlich der Stadtbahnlinie, parallel verlaufende Radweg ist zudem als wichtige lokale Radwegeverbindung dargestellt.

Die Stadt Sankt Augustin erarbeitet derzeit unter Berücksichtigung der landes- und kreisweiten Radverkehrsplanung ein eigenes Radverkehrskonzept.

### 3.2.7 Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Meindorf für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes. Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.06.1985. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB.

## **4. ,ABGRENZUNG UND BESTANDSBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **4.1 Lage und Abgrenzung**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 2,2 ha und befindet sich im Ortsteil Mülldorf nordöstlich des Stadtzentrums (Übersicht Geltungsbereich siehe Anhang). Dieser wird im Westen durch die Trasse der Stadtbahnlinie Siegburg - Sankt Augustin - Bonn (Linie 66) und im Osten durch die Bonner Straße (B 56) begrenzt. Er umfasst auch die bisher außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 516 liegenden Grundstücke an der Bonner Straße (Hausnummern 91-103).

Entlang der Bonner Straße finden sich überwiegend Wohnhäuser, teilweise mit Büronutzungen. Die Nachbarschaftshilfe gGmbH betreibt zudem in der Bonner Straße Nr. 105 sowie auf den dahinterliegenden Grundstücken einen Betrieb zum Verkauf von Waren an Hilfsbedürftige, bestehend aus Kleiderstube und Möbellager. Im südlichen Teil des Plangebietes liegen die Flächen des ehemaligen städtischen Bauhofs brach.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Siegburg – Mülldorf in der Flur 1 und umfasst die Flurstücke:

1825, 1853, 1855, 2385, 2386, 2387, 2391, 2393, 2396, 2399, 2402, 2405, 2408, 2411, 2426, 2429, 2430, 2431, 2432, 2464, 2465, 2469, 2473, 2480, 2547, 2548, 2549, 2766, 3775, 3788, 4038, 5111, 5120, 5575, 5831, 5832, 5832, 5833, 5901, 5902, 5910, 5952, 5954, 5955, 6365, 6366, 7105, 7106, 7107 und 7108. Zusätzlich die Flurstücke der Südstraße und der Bonner Straße.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Grundstücke (Reihenhäuser) an der „Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ bzw. der nördlichen Begrenzung der Flurstücke, 2431, 2432 sowie 3788 des Wohnhauses Bonner Straße 91,
- im Osten durch die östliche Grenze der Bonner Straße (überw. Flurstück 5111),
- im Süden durch die Mitte der Fahrbahn der Südstraße sowie
- im Westen durch die östliche Begrenzung der Stadtbahnflächen.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **4.2 Bestand**

Die nördlichen Grundstücke im Plangebiet Bonner Straße 91 bis 97 haben Frei- und Gartenflächen, die bis zur Stadtbahn reichen. Diese rückwärtigen Grundstücksflächen sind derzeit nicht über öffentliche Wege erschlossen. Sie werden überwiegend gärtnerisch genutzt und sind teilweise mit Gehölz bestanden.

Die bereits freigeräumten Flächen des ehemaligen Bauhofes werden derzeit von der Südstraße erschlossen und dienen derzeit der Nachbarschaftshilfe als Zufahrt und zwischengenutzte Stellplatzfläche. Diese Flächen sind unbefestigt und liegen ansonsten brach.

Die Straßenrandbebauung an der Bonner Straße kann als homogen bezeichnet werden. Charakteristisch für diesen historischen Teil der Bonner Straße in Mülldorf ist die zweigeschossige Bauweise, verbunden mit traufständigen Satteldächern.

Im mittleren Abschnitt der Bonner Straße befinden sich die Geschäftsräume der Nachbarschaftshilfe gGmbH, die hier ein Kleiderlager ("Kleiderstube") betreibt (Bonner Straße 105). Ein an dieses Kleiderlager nördlich angrenzendes Lager, das als Provisorium seinerzeit errichtet wurde, ist abgerissen worden. Anstelle dieses provisorischen Lagers wurde in Grundstückstiefe ein modernes Möbellager errichtet, welches vorrangig Hilfe zur Unterstützung bei wirtschaftlicher Not und Hilfsbedürftigkeit von Mitbürgerinnen und Mitbürgern leisten soll.

Der Kreuzungsbereich Südstraße / Wehrfeldstraße / Bonner Straße als Verkehrsbauplan bildet eine städtebauliche Zäsur zwischen dem Plangebiet mit der historisch gewachsenen Bebauung entlang der Bonner Straße und dem südlich angrenzenden neuzeitlichen Zentrum von Sankt Augustin.

#### **4.3 Umgebung**

Das Plangebiet wird im Norden durch die Reihenhausbauung an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße begrenzt. Weiter nördlich befindet sich das Evangelische Gemeindehaus „Dietrich Bonhoeffer“.

Im Osten befindet sich noch innerhalb des Geltungsbereiches die Bonner Straße (B 56). Die Bebauung östlich des Plangebietes ist heterogen geprägt. Ein dreigeschossiger Neubau sowie eine Mehrzweckhalle prägen den nördlichen Teil der östlichen Bonner Straße. Im südlichen Teil setzt sich die historische, zweigeschossige Bebauung der Wohnbauung im Plangebiet an der Bonner Straße fort. Die südliche Umgebung ist geprägt von der überdimensionierten Kreuzung Bonner Straße / Südstraße / Wehrfeldstraße sowie weiter südlich durch den fünfgeschossigen Neubau einer Bank an der Südstraße (ehem. Tacke-Gelände). Westlich bildet die Stadtbahnlinie Nr. 66 die Zäsur zu den westlich gelegenen Mehrfamilienhäusern an der Südstraße sowie den weiter im Norden liegenden Reihenhäusern.

#### **4.4 Verkehrserschließung**

Die Grundstücke an der Bonner Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden direkt von der Bonner Straße erschlossen. Die Flächen des ehemaligen Bauhofs liegen brach und sind unbefestigt. Sie werden als Parkplatzfläche für die derzeitigen Nutzungen der Nachbarschaftshilfe gGmbH, Möbellager und Kleiderkammer in der Bonner Straße 105 genutzt. Zwar befindet sich an dieser Stelle auf der Bonner Straße auch eine private Zufahrt, jedoch werden die Parkplätze auf den Flächen des ehemaligen Bauhofs über eine provisorische Zufahrt von der Südstraße angefahren.

Das Plangebiet ist gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Etwa 100 m westlich im Bereich der Süd-Arkaden befindet sich die Bushaltestelle der Linie 517 der Rhein-Sieg Verkehrsgesellschaft mbh (RSVG). Östlich des Plangebietes an der Wehrfeldstraße liegt in etwa 250 m die Haltestelle „Gartenstraße“, die von den Buslinien 517 und 529 angefahren wird. Ca. 500 m südlich des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Entfernung der Stadtbahn-Haltestelle „Sankt Augustin - Markt“. Hier verkehren die Linien 66 und 67 in Richtung Siegburg / ICE-Bahnhof und in Richtung Bonn Hauptbahnhof / Bad Honnef / Königswinter. Zudem verkehren am Stadtbahn-Haltestelle verschiedene Buslinien. Die Stadtbahnlinien 66 und 67 halten auch nördlich in etwa 350 m an der Mendener Straße am Stadtbahn-Haltestelle „St. Augustin – Müllendorf“ mit Umsteigemöglichkeiten auf zwei weitere Buslinien.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über die in der Bonner Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Abwasserkanal) erschlossen.

#### **4.6 Leitungen**

Das Plangebiet wird im Bereich der Südstraße und der Bonner Straße von Telekommunikationsleitungen tangiert. Die Leitungen verlaufen mit Ausnahme der Hausanschlüsse in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

#### **4.7 Immissionen**

Das Plangebiet wird durch unterschiedliche Emissionsquellen beeinträchtigt. Es bestehen erhebliche Vorbelastungen durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen und der Stadtbahnlinie (vgl. hierzu Bebauungsplan Nr. 516 und 516/1). Im Verfahren zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans 516 wird aufgrund der geänderten Festsetzungen eine erneute schalltechnische Beurteilung erarbeitet.

#### **4.8 Kampfmittel**

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan wird die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22.5 zum Vorhandensein von Kampfmitteln beteiligt.

#### **4.9 Altlasten und Bodenverunreinigungen**

Der im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Altstandort Nr. 5209/1135-0 wurde bisher durch einen Abfallwirtschaftsbetrieb, einer medizinischen Einrichtung, den städtischen Bauhof sowie einer Kfz-Reparatur-Werkstatt genutzt.

Durch die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan soll die Fläche als Sondergebiet gewerblich baulich genutzt werden. Eine Erstbewertung dieser Fläche im Jahr 1999 kam zu dem Ergebnis, dass das Gefährdungspotential für die drei Umweltmedien Bodenluft, Boden und Grundwasser durch die Realisierung des geplanten Vorhabens (seinerzeit war ein Altenwohnheim geplant) sinkt, wenn dieses eine einfache Unterkellerung erhält und er kontaminierte Boden dabei ausgekoffert und fachgerecht entsorgt wird.

Im Vorfeld der jetzigen Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 516 stellte die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises auf Anfrage fest, dass keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind. Die Fläche wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es ist darauf hinzuweisen, dass vor Eingriffen in das Erdreich weitere Untersuchungen (Deklarationsuntersuchungen) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubs erforderlich sind. Weiter sollte darauf hingewiesen werden, dass nach Fertigstellung der Maßnahme der Nachweis zu erbringen ist, dass auf den Freiflächen ein für die geplante Nutzung geeigneter Boden vorhanden ist (entweder durch Aufbringen eines externen Bodens oder durch chemische Untersuchungen des vorhandenen Bodens). Dieser Stellungnahme wird gefolgt.

## 5. PLANUNGSKONZEPTION

### 5.1 Grundzüge der Planung

Wesentliches planerisches Ziel ist es, die Fläche des ehemaligen städtischen Bauhofes durch die Erweiterung des Betriebs der Nachbarschaftshilfe gGmbH, die bisher an der Bonner Straße 105 angesiedelt sind, wieder nutzbar zu machen und durch die Festsetzung eines Sondergebietes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Weitere Ziele sind die Sicherung und Erhaltung der historisch gewachsenen Wohnbebauung an der Bonner Straße sowie die Schaffung von neuem Wohnraum im nördlichen rückwärtigen Bereich der Bonner Straße entlang der Stadtbahnlinie. Mit diesen Planungen werden die bau- und planungsrechtlichen Zulässigkeiten entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept geschaffen. Hierbei sind die folgenden Planungsgrundsätze berücksichtigt:

- Entwicklung eines durch eine Sondernutzung geprägten Bereiches für die überwiegenden Flächen des ehemaligen Bauhofes sowie für die Grundstücke der Bonner Straße 97 bis 105 durch Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 1 BauNVO.
- Entwicklung eines Mischgebietes entlang der Südstraße auf den Flächen des ehemaligen Bauhofes und Beschränkung der zulässigen kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen (unter 800 qm Verkaufsfläche, nur nahversorgungsrelevantes Sortiment nach Sankt Augustiner Liste); Städtebauliche Akzentuierung dieses Eingangs zum Stadtzentrum und Ausbildung einer Raumkante an der Südstraße durch Ausweisung entsprechender Baufelder und Höhenfestsetzungen.
- Herstellung und Sicherung der Erschließung des Sondergebiets über eine öffentliche zentrale Zu- und Abfahrt von der Bonner Straße (B 56), neue Erschließung im Bereich der Bonner Straße 93 für die rückwärtige, neu zu schaffende Wohnbebauung ebenfalls von der Bonner Straße (B56) sowie eine ergänzende Zu- und Abfahrt von der Südstraße für das Mischgebiet.

### 5.2 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das Plangebiet stellt sich von der geplanten Bebauungsstruktur viergeteilt dar.

#### Wohnnutzung (nördlicher Bereich)

Entlang der Bonner Straße im nördlichen Bereich befinden sich die Bestandsgebäude mit überwiegender Wohnnutzung: Hausnummern 91 bis 95. Sie können als solche erhalten bleiben und gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan 516/2 geringfügig erweitert werden. Im rückwärtigen, westlich gelegenen Bereich, der sich zurzeit noch als Gartenland darstellt, ist vorgesehen, ähnlich wie zur nördlich befindlichen Bebauung an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße eine aufgelockerte 2-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise zu errichten.

Sind die an der Bonner Straße gelegenen Wohngebäude direkt von der bestehenden Straße erschlossen, werden die rückwärtigen Gebäude durch einen, von der Bonner Straße wegführenden 4,5 m breiten Wohnweg erschlossen, der in einer Wendeanlage

endet. Diese Wendeanlage ist angelehnt an die entsprechend anzuwendenden aktuellen Regelwerken (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, RAS 06, Seite 73, Bild 59 oben) und für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Gewerbliche Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Gemeinnützige Einrichtung für Hilfsbedürftige und Hilfesuchende“, bisher „Sozialkaufhaus“

Von einem 5 m breiten bewachsenen Grünstreifen, der das Wohngebiet nach Süden abschirmt, ist vorgesehen den bisherigen Betrieb der Nachbarschaftshilfe gGmbH planungsrechtlich zu sichern und auf die Flächen des ehemaligen Bauhofs im rückwärtigen Bereich der Bonner Straße baulich zu erweitern.

Der Bereich des baulichen Bestands und der baulichen Erweiterung dieses künftigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gemeinnützige Einrichtung ...“ erstreckt sich über weite Teile des Plangebiets. Im nördlichen Teilbereich befinden sich die Bestandsgebäude Möbellager und „Kleiderstube“ (Bonner Straße 105). Unmittelbar an der Bonner Straße werden die Gebäude 97, 99 und 103 teilweise bereits heute von der Nachbarschaftshilfe als Lagerflächen und Büroflächen genutzt. Möbellager und Kleiderstube bleiben in Ihrer baulichen Form erhalten, werden jedoch zum Teil anderen Nutzungen innerhalb der Zweckbestimmung zugeführt. Die Gebäude entlang der Bonner Straße (Neubau unmittelbar nördlich der Zufahrt bis Bonner Straße 97) sollen langfristig, wenn verfügbar, in das Nutzungskonzept der Nachbarschaftshilfe gGmbH aufgenommen werden.

Im Süden auf den Flächen des ehemaligen Bauhofs wird ein neues 3-geschossiges, ca. 560 qm großes Gebäude entstehen (II+ Staffelgeschoss), welches überwiegend für den Verkauf (ohne Gewinnerzielungsabsicht) genutzt werden soll.

Die Erschließung des bisherigen Betriebs erfolgt bisher über eine Einfahrt nördlich der Kleiderstube. Südlich des Möbellagers, nördlich der Kleiderstube sowie auf den Flächen des ehemaligen Bauhofs befinden sich Kundenstellplätze, die im Rahmen der Erweiterungsplanung neu geordnet und erweitert werden.

Die geplante Erschließung des künftigen Sondergebietes „Gemeinnützige Einrichtung ...“ wird von der Bonner Straße zwischen der Kleiderstube und dem ersten Bestandsgebäude des Wohngebietes über eine 6 m breite Zu- und Abfahrt (Fahrbahn) erfolgen, die im weiteren beidseitig mit Gehwegen und einem Längsparkstreifen auf 14 m erweitert wird. Im rückwärtigen Bereich geht diese dann in einen privaten Stellplatz auf, der sich nach Süden und Norden verteilt. Im Norden werden die Stellplatzflächen um das Möbellager und am Kopf der Kleiderstube angeordnet. Richtung Süden erfolgt eine Gliederung der Stellplätze um das neu zu errichtende Gebäude, im Wesentlichen entlang der Stadtbahnlinie. Insgesamt werden im Sondergebiet 121 Stellplätze für Kunden vorgehalten.

Teilgewerbliche Nutzung als Mischgebiet (südlicher Teil des Plangebiets)

Durch die Festlegung eines Mischgebietes an der Südstraße, welches aufgrund seiner, im Plankonzept dargestellten 4-geschossigen Bebauung (im Bebauungsplan Maß der baulichen Nutzung: Vollgeschoss gem. § 20 BauNVO festgesetzt auf III – V geschos-

sig) wird städtebaulich der Eingang zum Zentrum entlang der Südstraße akzentuiert. Des Weiteren korrespondiert diese geplante Nutzung zum Neubau südlich entlang der Südstraße mit vier Vollgeschossen. Im Erdgeschoss sind kleinflächige, konkurrenzfähige Einzelhandelsnutzungen mit den o. g. Beschränkungen gem. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (vgl. Kap. 3.2.2) zulässig, da dieser Bereich nicht mehr innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrums Sankt Augustin liegt.

Der ruhende Verkehr wird über eine, zwischen der überbaubaren Fläche des Mischgebietes und der Stadtbahnlinie führende Zufahrt auf einen rückwärtigen Parkplatz geleitet. Auch befindet sich im rückwärtigen Bereich die Ein- und Ausfahrt zur eingeschossigen Tiefgarage.

#### Allgemeines Wohngebiet entlang der Bonner Straße

Entlang der Bonner Straße wird der historisch gewachsene Bestand der Wohnbebauung festgesetzt und aus dem Bebauungsplan Nr. 516/1 übernommen.

## **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Einzelhandel**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Sankt Augustin. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind gem. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept sowie gem. LEP „Sachlicher Teilplan zum großflächigen Einzelhandel“ nicht zulässig.

#### **6.1.1 Mischgebiet**

Durch die Festsetzung des Mischgebietes an der Südstraße ist sichergestellt, dass nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche kleiner 800 qm, nur nahversorgungsrelevante Sortimente) zulässig sind. Zudem werden Einzelhandelsnutzungen auf die Erdgeschossflächen begrenzt. Es sind kleinflächige, konkurrenzfähige Einzelhandelsnutzungen mit den o. g. Beschränkungen gem. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (vgl. Kap. 3.2.2) zulässig.

#### **6.1.2 Sondergebiet**

Die derzeitige und auch zukünftig beizubehaltende Nutzung der Flächen durch die Nachbarschaftshilfe lässt sich durch die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung als „Gemeinnützige Einrichtung für Hilfsbedürftige und Hilfesuchende“ mit dem Zusatz „Verkauf ohne Gewinnerzielungsabsicht“ zutreffend umschreiben.

Für die Sicherung und Festsetzung des Vorhabens Nachbarschaftshilfe kommt nach Ansicht der Stadt Sankt Augustin nur ein Sondergebiet gem. § 1 Abs. 1 BauNVO infrage.

1. Das Baugebiet unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 – 10 BauNVO.
2. Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche kommt nicht in Betracht, da weder eine dauerhafte öffentliche Zweckbindung noch ein hoheitliches Zugriffsrecht auf das Grundstück gewünscht sind.
3. Die Art der angestrebten Nutzung, die als Teil einer einzigen Anlage für soziale Zwecke detailliert beschrieben werden kann, lässt sich im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung detailliert regeln.

Es handelt sich ebenfalls um keinen Einzelhandelsbetrieb im klassischen Sinne bzw. um ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Hierzu bestehen deutliche Unterschiede:

1. Der Verkauf an sich steht nicht im Vordergrund des Vorhabens, vielmehr ist es die Betreuung von Hilfsbedürftigen, die Wiedereingliederung von Langzeitarbeitslosen durch Arbeitsmaßnahmen und die Unterstützung von Bedürftigen durch die vergünstigte Bereitstellung von Gebrauchsgütern.
2. Der Verkauf von Waren richtet sich an einen begrenzten bzw. ausgewählten Verbraucherkreis; in diesem Fall hilfsbedürftige Personen wie Arbeitslose, Sozialhilfeempfänger, Rentner, Asylbewerber, Aus- und Übersiedler
3. Es besteht keine Gewinnerzielungsabsicht.
4. Bei den zum Verkauf angebotenen Waren handelt es sich ausschließlich um gespendete Waren; der Anbieter ist daher nicht in der Lage auf Änderungen der

Nachfrage oder Moden zu reagieren, da er ausschließlich die Waren anbieten kann, die ihm auch gespendet werden

5. Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept fand der Betrieb in seiner jetzigen Größe (2.000 qm Ausstellungsfläche) bereits keine Erwähnung als Einzelhandelsbetrieb und widerspricht daher nicht dem Entwicklungskonzept.

## 6.2 Verkehr

Im Rahmen einer „Verkehrstechnischen Untersuchung zum Bauvorhaben Nachbarschaftshilfe e.V. an der Bonner Straße in St. Augustin“<sup>5</sup> (Anlage 2) wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes die Leistungsfähigkeit einer neuen Anbindung des Parkplatzes als Ein- und Ausfahrt von Bonner Straße untersucht.

Das hierfür zugrunde gelegte prognostizierte Verkehrsaufkommen setzt sich aus den gezählten Verkehrsbelastungen an den Anbindungen an die Bonner Straße und an die Südstraße, aus den Verkehrsbelastungen des ermittelten Planfalls 2 aus dem aktuellen Verkehrsgutachten zur Zentrumserschließung Sankt Augustin aus dem Jahr 2013 (vgl. gevas humberg & partner 2013: Verkehrliche Zentrumserschließung in Sankt Augustin, Verkehrsgutachten, Aktualisierung 2013) und aus dem zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen durch das geplante Vorhaben zusammen.

Der Verkehrsablauf auf der Bonner Straße im Bereich der geplanten Grundstücksanbindung wird durch die vorhandenen Signalanlagen an der Sandstraße, an der Südstraße und Am Lindenhof maßgeblich beeinflusst, weil eine deutliche Pulkbildung auftritt. Daher wurde die Funktionsfähigkeit der Anbindungen sowie des benachbarten signalisierten Knotenpunktes Bonner Straße / Südstraße mit Hilfe der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation überprüft.

Die Untersuchung kommt zu folgenden unzweifelhaften Ergebnissen:

- Durch das geplante Vorhaben ist in der maßgebenden Spitzenstunde am Werktag mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 49 Kfz/h im Quellverkehr bzw. 38 Kfz/h im Zielverkehr zu rechnen, was in etwa 5% an zusätzlichem Verkehr durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen bzw. der durch die Erweiterung des Betriebs der Nachbarschaftshilfe im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen entspricht.
- Der signalisierte Knotenpunkt Bonner Straße / Südstraße / Wehrfeldstraße ist mit dem heutigen Signalisierungskonzept (2-Phasen-Steuerung) in der Lage, das prognostizierte Verkehrsaufkommen im Planfall abzuwickeln.
- Aufgrund der massiven Einflüsse durch den Bahnübergang wird die Gesamtkapazität des Knotenpunktes deutlich beeinträchtigt.
- Sofern das Signalisierungskonzept in ein 3-Phasen-System mit getrennter Freigabe der Nebenrichtungen geändert wird, verschlechtert sich im Prognosefall die Kapazität des Knotenpunktes

---

<sup>5</sup> Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon Bondzio Weiser, Bochum, Februar 2015

- Für die Ausfahrt vom Grundstück der Nachbarschaftshilfe in die Bonner Straße müssen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Bonner Straße Zeitverluste von mehr als 2 Minuten in Kauf genommen werden
- Die Bonner Straße ist im Bereich der neuen Anbindung des Parkplatzes aufzuweiten, um einen Aufstellbereich für die Linksabbieger zu schaffen. Diese Aufweitung kann durch Inanspruchnahme des Stellplatzstreifens an der Nordwestseite erfolgen. Die geometrische Machbarkeit wurde mit einer Vorentwurfsskizze nachgewiesen. Dabei wurde die vorliegende Ausbauplanung zur Verbesserung der Geh- und Radwege im Verlauf der Bonner Straße berücksichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurde die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit der geplanten Anbindungen an die Bonner Straße und an die Südstraße mit Hilfe der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation überprüft. Die auf der Simulation basierende Gesamteinschätzung des Knotenpunktes in Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) weist einzelnen Verkehrsströmen zur Spitzenstunde je nach Signalisierungskonzept die Stufe „E“ (2-Phasen-Signalisierung) und „F“ (3-Phasen-Signalisierung) zu. Demzufolge wäre je nach Signalisierungskonzept die Verkehrskapazität nahezu erreicht oder sogar überschritten.

Zu den Ergebnissen der Verkehrssimulation sind jedoch mehrere Aspekte zu berücksichtigen:

Bei dem den Verkehrsprognosen zugrunde liegenden „Planfall 2025“ handelt es sich um ein „Worst-Case-Szenario“. Das heißt, dass der Prognose die derzeit maximal anzunehmende zukünftige Mehrverkehrsbelastung im Zusammenhang mit der kompletten Entwicklung aller im Zentrum zur Verfügung stehenden Flächen berücksichtigt wurde.

Ebenso wurde insbesondere für die im Mischgebiet möglichen Wohn- und Gewerbenutzungen eine relativ hohe Verkehrserzeugung angesetzt. Angesichts der dort potentiell realisierbaren Zahl privater Stellplätze ist anzunehmen, dass Betriebe, sofern sie sich im Mischgebiet zukünftig ansiedeln sollten, ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen erzeugen, so dass die im Gutachten veranschlagten Mehrverkehre der Mischgebietsnutzungen ebenfalls als Worst-Case-Variante zu verstehen sind.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens sowie der Bebauungsplan 2. Änderung Nr. 516 sollten daher im Laufe des weiteren Planverfahren eng mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden und weiteren Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und vor dem Hintergrund des gewählten Prognoseszenarios sowie den hiermit im Zusammenhang stehenden Entwicklungsbausteinen im Zentrum diskutiert werden

#### Verkehrstechnischer Vorentwurf

Für die weiterführende Planung wurde in der Untersuchung bereits ein verkehrstechnischer Vorentwurf erstellt. Die Anbindung an die Bonner Straße ist gegenüber der heutigen Lage (Bonner Straße 105) um einige Meter Richtung Süden verschoben und zur Ein- und Ausfahrt ausgebaut. Die Zufahrt erfolgt in Form einer Gehwegüberfahrt.

Zusätzlich wurde gemäß RAS 06 die Anlage eines Aufstellbereichs für die Linksabbieger von der Bonner Straße in Richtung Parkplatz vorgesehen. Die Herstellung der da-

für erforderlichen Fahrbahnaufweitung erfolgte zu Lasten der vorhandenen Parkbuchten am nordwestlichen Fahrbahnrand der Bonner Straße. Durch die Verschiebung des Fahrbahnrandes auf der nordwestlichen Seite der Bonner Straße entfallen Bäume, die ggf. an anderer Stelle zu ersetzen sind. In Höhe der Aufweitung wurde der vorhandene Geh- und Radweg an die veränderte Situation angepasst. Dabei wurde das Konzept zur Neugestaltung der Bonner Straße des Büros BSV<sup>6</sup> berücksichtigt.

Bei der Anlage der Anbindung an die Bonner Straße ist darauf zu achten, dass die gemäß RAS 06 erforderlichen Sichtfelder für die Anfahrsicht frei gehalten werden. Derzeit beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Bereich der Anbindung 50 km/h, so dass eine Anfahrsicht von 70 m gewährleistet werden muss.

Für die geplante Anbindung an die Südstraße ist zu berücksichtigen, dass hier aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnübergang lediglich eine rechts-herein- / rechts-heraus-Lösung vorgesehen wurde.

Mit der in der Abbildung dargestellten Lösung kann die gewünschte Anbindung des Bauvorhabens in einer regelkonformen Weise und mit einem harmonischen Fahrbahnverlauf realisiert werden.

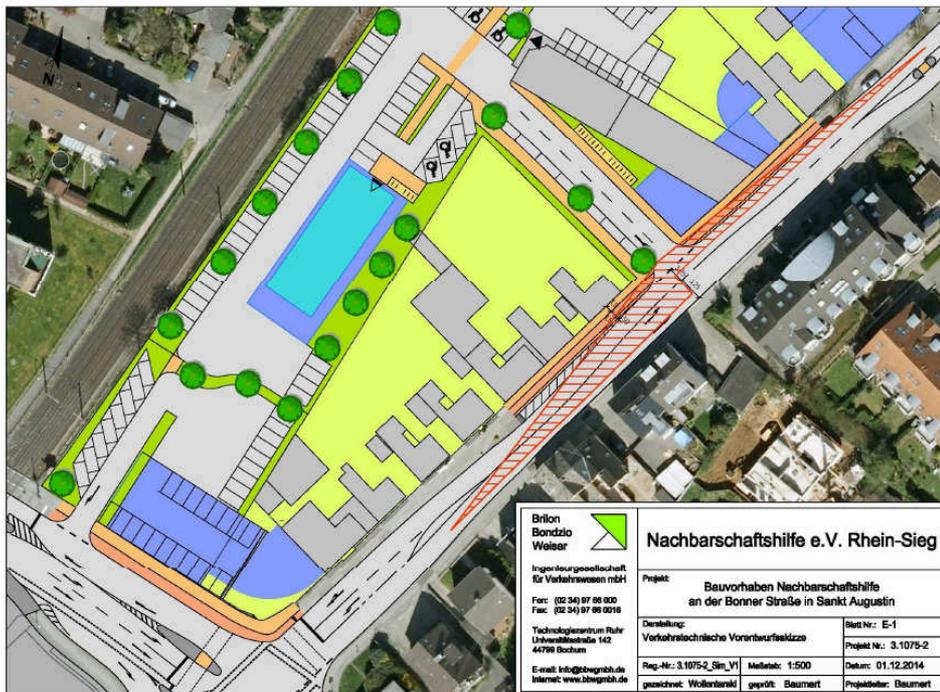


Abb.: Lageplan der geplanten Anbindungen an die Bonner Straße und die Südstraße

### 6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß der BauGB Novelle 2011 ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu

<sup>6</sup> Vgl. Kapitel 3.2.5

fördern. Nach § 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 unmittelbar nördlich des Stadtzentrums von Sankt Augustin im historisch gewachsenen, innerstädtisch geprägten Stadtteil Mülldorf. Daher handelt es sich bei diesem Bereich um einen gut integrierten Bereich innerhalb des Siedlungsgebietes von Sankt Augustin. Das Plangebiet ist gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Etwa 100 m westlich sowie 250 m östlich befinden sich Bushaltestellen. Ca. 500 m südlich des Plangebietes und 350 m nördlich des Plangebietes befinden sich Stadtbahn-Haltepunkte.

Durch die Nähe zum Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten entsprechen die Festsetzungen im Bebauungsplan dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“. Aufgrund dieser geringen räumlichen Distanz kann das Mobilitätsbedürfnis verringert und somit Verkehr vermieden werden. 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 (CO<sub>2</sub> u. a.) reduziert wird. Zur Vermeidung von Verkehren ist es im Sinne des Prinzips der Stadt der kurzen Wege daher geboten und ausdrückliches Ziel der Planung die Flächen des ehemaligen Bauhofs durch gemischte und gewerbliche Bebauung wieder nutzbar zu machen und Wohnbebauung in den rückwärtigen Gartenbereichen der Bonner Straße zu verdichten.

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

Das im Stadtzentrum befindliche Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut/versiegelt. Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung weiter erhöht, um alle gewünschten Nutzungen und Anlagen in zentraler Lage unterbringen zu können.

Im direkten Umfeld von versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Dadurch steigt die Boden- und die Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung an (Wärmeinseln). Mikroklimatische Ausgleichsfunktionen übernimmt die östlich des Plangebietes in rückwärtigen Bereich der Mehrzweckhalle bzw. des Jugendzentrums vorhandene 1,5 ha große Freifläche sowie zukünftig die südwestlich des Plangebietes vorgesehene, im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 „Zentrum“ vorgesehene mindestens 2,5 ha große private Grünfläche.

Das Plangebiet ist derzeit im Wesentlichen speziell in den rückwärtigen Bereichen der Bonner Straße durch verdichtete Brachflächen (aufgrund Zwischennutzung Stellplatzfläche) und Gartenflächen geprägt. Durch die städtebaulich gewollte künftige Versiegelung und Verdichtung wird der Versiegelungsgrad weiter erhöht, um alle gewünschten Nutzungen und Anlagen unterbringen zu können.

Aufgrund der Ortslage im Siedlungsbereich lässt sich das Planungsgebiet in seiner Gesamtheit dem Klimatyp „Wirkraum“ zuordnen. Wirkräume sind bebaute Gebiete mit mittlerer oder hoher lokaler Wärmebelastung. Dieser ist gekennzeichnet durch reduzierte bodennahe Luftbewegung, hohe Luft- und Bodentrockenheit, siedlungsspezifischen Wärme- und Strahlungshaushalt sowie Häufung von Emissionsquellen bzw. verminderte Luftqualität (Wärmeinseln). Mikroklimatische Ausgleichsfunktionen übernimmt die östlich des Plangebietes in rückwärtigen Bereich der Mehrzweckhalle bzw. des Jugendzentrums vorhandene 1,5 ha große Freifläche sowie zukünftig die südwestlich des Plangebietes vorgesehene, im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 „Zentrum“ vorgesehene mindestens 2,5 ha große private Grünfläche.

Die Bedeutung bei der Verbesserung klimatischer Zustände und Luftaustauschprozesse ist aufgrund der isolierten Lage, dem Versiegelungsgrad, der Größe sowie der lufthygienischen Vorbelastung gering.

#### **6.4 Boden**

Die ungestörten Bodenschichten weisen auf basenhaltige Parabraunerde hin, entstanden aus Schluffen und Feinsanden in wechselnder Abfolge (Hochflutablagerungen des Rheins). Ein Grundwassereinfluss ist heute auszuschließen.

Im Bereich des ehemaligen Bauhofes sind unter den verdichteten Flächen Auffüllungen aus sandigem Schluff mit Anteilen von Bauschutt anzutreffen.

Aufgrund der hohen Sorptionsfähigkeit hat der Boden eine hohe Bedeutung für den Grundwasserschutz. Er neigt deshalb zu Schadstoffanreicherung.

Das Plangebiet ist derzeit lediglich entlang der Bonner Straße bzw. im Bereich der Bonner Straße 105 auch im rückwärtigen Bereich bebaut bzw. in Teilen versiegelt. In den übrigen rückwärtigen Bereichen befinden sich strukturarme jedoch bisher nicht versiegelte Gartenflächen sowie die Brachfläche des ehemaligen Bauhofes, die derzeit, zwar unversiegelt aber durch vorherige Nutzungen, als Parkplatz für die Kunden des Möbellagers sowie der Kleiderstube der Nachbarschaftshilfe genutzt wird. Im Be-

stand fehlen an dieser Stelle naturnahe Flächen und Böden. Die Flächen im Plangebiet haben geringe bis mittlere Bedeutung für die Bodenökologie.

Durch die Planung ist ein weiterer Verlust von Infiltrationsfläche zu erwarten, allerdings sind die Auswirkungen aufgrund der Vorbelastungen, des geringen Umfangs und der im Wesentlichen geringen Bedeutung der Flächen nicht erheblich.

Durch die Festsetzungen der Arten und der Maße der baulichen Nutzung nach den entsprechenden Obergrenzen des § 17 BauNVO wird es zu einem weiteren Verlust von Bodenfunktionen kommen. Ein hoher Überbauungsgrad ist an dieser Stelle jedoch sinnvoll und vertretbar, da für das Vorhaben innerörtliche Brachflächen revitalisiert werden.

Durch die Erweiterung der Ausstellungsflächen der Nachbarschaftshilfe auf die Flächen des ehemaligen Bauhofs sowie die gewollte innerstädtische Verdichtung der Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich der Bonner Straße und der Mischbebauung an der Südstraße sieht das Städtebauliche Konzept eine starke und teilweise vertikale Verdichtung vor. Die Fläche des ehemaligen Bauhofes ist bereits durch mehrere gewerbliche Nutzungen (vgl. auch Kap. 4.9: Altlasten) in der Vergangenheit vorbelastet und immer wieder versiegelt worden. Es werden nur die nördlich gelegenen Gartenflächen durch Wohnbebauung und einer im Verhältnis geringen GRZ von 0,4 erstmalig versiegelt.

Diese innerstädtische bauliche Verdichtung, die nicht nur wesentliches Ziel des Bebauungsplanes, sondern auch grundlegendes Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist, wird mit diesem Planungskonzept gefolgt. Würden die geplanten Nutzungen dagegen in Stadtrandlage realisiert werden, so müssten in deutlich größerem Umfang erstmalig unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Somit trägt bereits die Standortentscheidung sowie das vorgesehene Bauungskonzept zur Schonung des Schutzgutes Boden bei.

## **6.5 Wasser**

Da keine Oberflächengewässer, Überschwemmungs- und Feuchtgebiete im Plangebiet vorhanden sind oder durch die Planung berührt werden, können Auswirkungen auf dieses Schutzgut ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Meindorf für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnachtalsperrenverbandes. Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.06.1985. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB.

## **6.6 Pflanzen und Tiere**

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Gem. § 13 a (2) BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

### Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Sieg“ Nr. DE-5210-303. Es befindet sich in ca. 850 m Entfernung nördlich des Plangebiets. Da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet und selbst bereits bebaut ist, bestehen keinerlei Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck dieses FFH-Gebietes beeinträchtigt werden. Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Biotope befinden sich weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld.

### Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine Artenschutzprüfung Stufe I, Vorprüfung durchgeführt worden<sup>7</sup> (Anlage 3).

Die Einstufung als planungsrelevant sowie die Angaben zum Erhaltungszustand der aufgelisteten Arten richten sich nach der aktualisierten Liste der planungsrelevanten Arten (LANUV 2012).

Das Fundortkataster des LINFOS ergab keine Vorkommen planungsrelevanter Arten im Untersuchungsgebiet und den unmittelbar angrenzenden Bereichen

#### *Fledermäuse*

Konkrete Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude im Plangebiet als Fledermausquartiere ergaben sich bei der Begehung nicht. Eine solche Nutzung ist aber aufgrund der vorhandenen Strukturen bei den älteren Gebäuden im Plangebiet nicht auszuschließen. Beim Abbruch von älteren Gebäuden im Plangebiet können daher Quartiere von Fledermäusen betroffen sein. Aus diesem Grund sollte vor einem Gebäudeabbruch eine vertiefende Kontrolle des betreffenden Gebäudes stattfinden.

Hieraus sind dann ggf. geeignete Zeiträume für den Abbruch sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten.

Durch den aktuell geplanten Neubau eines Gebäudes durch die Nachbarschaftshilfe ist eine Betroffenheit von Fledermausquartieren nicht zu befürchten.

#### *Vögel*

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Beim Abbruch von Gebäuden im Plangebiet können Bruten von zwar nicht planungsrelevanten, aber dennoch durch die Vogelschutzrichtlinie geschützten Vogelarten (bspw. Haussperling) betroffen sein. Daher sollte vor einem Gebäudeabbruch eine erneute Kontrolle des betreffenden Gebäudes stattfinden. Hieraus sind dann ggf. geeignete

---

<sup>7</sup> Planungsgruppe Grüner Winkel, Dipl.-Ing. G. Kursawe, Mai 2014

Zeiträume für den Abbruch abzuleiten. Für die potenziell im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten besitzt das Gebiet allenfalls Bedeutung als Jagdhabitat. Jagdhabitats (z.B. für Eulen und Greifvögel) sind nur geschützt, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind (was hier aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen ist).

Mit dem Vorkommen von Arten, die nur in Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der Habitats im Plangebiet nicht zu rechnen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist, unter Berücksichtigung der in Kap. 8 genannten Vermeidungsmaßnahmen, davon auszugehen, dass bei planungsrelevanten Arten und sonstigen europäischen Vogelarten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

### **6.7 Immissionen / Emissionen**

Das Plangebiet wird von drei Seiten durch Geräuschquellen erheblich beeinflusst. Im Osten verläuft die Bonner Straße (B 56) innerhalb des Geltungsbereiches, im Süden führt die Südstraße entlang. Im Westen befindet sich die Schienenstrecke der Stadtbahnlinien 66 und 67. Des Weiteren wird das Plangebiet durch den im Südosten gelegenen, stark frequentierten Knotenpunkt Bonner Straße / Südstraße / Wehrfeldstraße belastet. Im Hinblick auf die bestehende Immissionsvorbelastung des Plangebietes besonders durch den Verkehrslärm und zum Schutz der geplanten Nutzungen wurde ein Schalltechnisches Fachgutachten<sup>8</sup> (vgl. Anlage 4) erarbeitet.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von 3 Sondergebieten, eines Mischgebiets im Süden und zwei Allgemeine Wohngebiete entlang der Bonner Straße und im Norden des Sondergebiets vor. Schutzeempfindlich im Plangebiet sind somit die WA- und MI-Gebiete. Westlich der Stadtbahnlinie liegt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 504 „An der Blumenstraße“ (Rechtskraft 1971), der am Dahlienweg WR festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 507/B „Im Spichsfeld“, 1. förmliche Änderung setzt südlich der Dahlienwegs WA fest. Die übrige Wohnbebauung westlich der Stadtbahntrasse (nördlich des Dahlienweges und östlich der Blumenstraße) wird von der Stadt Sankt Augustin nach § 34 BauGB als WR-Gebiet eingestuft.

Bereits vor der Nutzung durch die Nachbarschaftshilfe befand sich der Bauhof der Stadt Sankt Augustin im heutigen Plangebiet. Die gewerbeähnliche Nutzung hat sich insofern mit der Errichtung des Betriebs der Nachbarschaftshilfe fortgesetzt.

Somit grenzt die zu schützende Wohnnutzung am Dahlienweg ohne Abstufung durch ein weniger schutzeempfindliches Gebiet an ein gewerblich bzw. vergleichbar gewerblich genutztes Gebiet, d.h. es liegt eine Gemengelage vor. Für diesen Fall sieht die Nummer 6.7 der TA Lärm die Bildung eines Zwischenwerts für den Richtwert vor.

Unter der Nummer 6.7 der TA Lärm wird ausgeführt:

*Wenn gewerblich, industriell oder von Hoheitsträgern genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die*

---

<sup>8</sup> ACCON Köln GmbH, 06. Mai 2015

*für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.*

*Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärmmin- derungstechnik eingehalten wird.*

*Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutz- würdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Orts- üblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nut- zungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwür- digkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tra- gen.*

Unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme wird ein Wert von **53 dB(A)** tags festgelegt. Dieser Wert liegt zwischen den Tag-Richtwerten der TA-Lärm für ein Reines Wohngebiet (WR) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zur Beurteilung wurden an allen schutzbedürftigen bestehenden oder geplanten Ge- bäuden im Einwirkungsbereich der Sondergebietsflächen zur TA-Lärm konforme Im- missionspunkte an den jeweils ungünstigsten Stockwerken generiert. Somit ist eine umfassende Beurteilung in der Umgebung der SO-Flächen möglich.

Da neben der Nachbarschaftshilfe keine weiteren Gewerbebetriebe zu berücksichtigen sind, dürfen die jeweiligen Richtwerte ausgeschöpft werden.

Je nach Belastung muss für passiven Schallschutz an Neubauten gesorgt werden. Ba- sis hierfür ist eine Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche nach der Tabelle 8 der DIN 4109 (siehe unten). Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird zunächst aus dem um +3dB(A) erhöhten Beurteilungspegeln für die Tageszeit nach der Richtlinie RLS 90 gebildet.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		erf. R'w des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

Differieren die Beurteilungspegel tags und nachts um weniger als 10 dB(A), würde die schematische Anwendung der DIN 4109 nicht zu ausreichendem Schutz in Schlafräumen führen. Als maßgeblicher Außenlärmpegel für potentielle Schlafräume wird daher der Beurteilungspegel nachts + 10dB(A) + 3dB(A) verwendet.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan in einer Nebenzeichnung farbig gekennzeichnet. Die Situation ist ohne die Kubatur der geplanten Gebäude dargestellt, um auch die Anforderungen an den passiven Schallschutz für Gebäude ermitteln zu können, deren Fassaden nicht unmittelbar an den Baugrenzen liegen. Diese Vorgehensweise ist bei Angebotsbebauungsplänen aufgrund der der aktuellen Rechtsprechung angezeigt<sup>9</sup>. Die Höhe von 6 m repräsentiert die Stockwerke EG, 1. OG und 2. OG.

Im Schalltechnischen Gutachten (Anlage 4) sind zusätzlich die Lärmpegelbereiche für die einzelnen Fassadenabschnitte anhand des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes und der Realbebauung dargestellt. Auf diese Weise ist zu ersehen, welche Anforderungen entsprechend den späteren Gegebenheiten tatsächlich notwendig werden, da hierbei auch die Grundrissgestaltung und Gebäudeausrichtung berücksichtigt werden. Wie sich zeigt, sind letztlich nur für die Fassaden direkt an oder quer zur Bonner Straße bzw. Südstraße erhöhte Anforderungen an den Schallschutz notwendig. Auf den Rückseiten der Gebäude bilden sich deutlich ruhigere Fassaden aus. Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt üblicherweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, da die Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen.

Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster. Die Anforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II (auch eingeschränkt im LPB III) werden in der Regel, sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt, bereits durch die erforderlichen doppel-

<sup>9</sup> vgl. OVG NRW Urteil 10 D 131/08.NE vom 19.07.2011

schaligen Fenster erfüllt. Dies gilt jedoch nur für den geschlossenen Zustand der Fenster. Ist ein Fenster geöffnet, so verliert es die Dämmwirkung. Sollen nachts Innenpegel um 30 bis 35 dB(A) angestrebt werden, so dürften bei Außenpegeln über 45 dB(A) keine Fenster in Schlafräumen geöffnet werden, da gekippte Fenster nur eine Pegelmin- derung von ca. 10 dB(A) bewirken.

Liegen Fenster von Schlafräumen in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, so sind in Schlaf- und Kinderzimmern daher Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftun- gen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu instal- lieren, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen.

Die tatsächlich erforderlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz sollten im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen ermittelt wer- den.

### Ergebnis

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in allen Fällen die zulässigen Im- missionspegel eingehalten oder unterschritten werden. An dem ungünstigsten Wohn- haus Dahlien Weg Nr. 21 wird der Richtwert eines Reinen Wohngebiets mit 52 dB(A) um 2 dB(A) überschritten. Da hier jedoch eine Gemengelage im Sinne der Nummer 6.7 vorliegt, sollte zur Wahrung der gegenseitigen Rücksichtnahme ein Zwischenwert von 53 dB(A) zugrunde gelegt werden.

Bedingung hierfür ist jedoch, dass folgende Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden:

- Die Öffnungszeiten bleiben wie derzeit bestehen (Freitag von 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr, Samstag von 9:00 Uhr bis 16:00 Uhr)
- Betriebsruhe zwischen 22:00 und 6:00 Uhr (Schließung des Parkplatzes zur Nachtzeit).

Ob im Einzelfall an dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus Schallschutzmaßnah- men gegenüber der Tiefgaragenzufahrt und des Parkplatzes zu ergreifen sind, sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Insbesondere die Süd- und Ostfassaden dieses geplanten Gebäudes werden aufgrund seiner Lage im Kreuzungs- bereich hohen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt sein. Dem kann durch einen ent- sprechende Nutzungsaufteilung und Grundrissgestaltung entgegengewirkt werden.

Die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf die Geräuschsituation auf öf- fentlichen Straßen sind so gering, dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Ver- minderung der Geräuschimmissionen ergriffen werden müssen. Die Situation wird weitgehend durch den bestehenden Verkehr geprägt und sich zukünftig nur marginal ändern.

An die bauakustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile direkt an oder quer zur Bonner Straße bzw. Südstraße sind je nach Nutzung der Räume erhöhte Anforderun- gen entsprechend den Lärmpegelbereichen IV bis VI nach DIN 4109 zu stellen. Kin- derzimmer und Schlafräume müssen an diesen Seiten mit fensterunabhängigen Lüf- tungssystemen ausgestattet werden. Im Einwirkungsbereich der Stadtbahnlinie 66

(westliches Plangebiet) sind nachts an Schlafräume Anforderungen entsprechend den Lärmpegelbereichen III bis V nach DIN 4109 zu stellen.

### **6.8 Kultur- und Sachgüter**

Von der Planung selbst gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter aus. Die fachgesetzlichen Vorgaben sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Auf die Vorgaben des Bodendenkmalschutzrechts ist im Bebauungsplan hingewiesen.

### **6.9 Stadt- und Ortsbild**

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage Mülldorf unmittelbar eingegrenzt von den beiden innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen Bonner Straße und Südstraße sowie der Stadtbahntrasse. Ist die Wohnbebauung im Plangebiet noch zweigeschossig und historisch geprägt, stellt sich die Umgebung besonders im Süden und Südwesten neuzeitlich modern besonders durch großformatige Gebäude, die überwiegend für Einzelhandel, Büro- und Verwaltungszwecke genutzt werden, dar. Das Plangebiet selbst ist von seiner Nutzung her dreigeteilt. An der Bonner Straße befindet sich wohngebietsartige, zum geringen Teil auch kleingewerblich genutzte Bebauung. Die Gartenflächen sind dort strukturarm und in der Regel nicht einsehbar.

Der Bereich des ehemaligen städtischen Bauhofs ist vor allem durch große, freigeäumte Brachflächen, die als Parkplatz zwischengenutzt werden, geprägt. Im nördlichen Teilbereich finden sich wiederum Gartenflächen. Diese sind relativ großflächig, jedoch wenig strukturreich. Sie sind den Häusern an der Bonner Straße 91 – 95 zugeordnet und dementsprechend nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Der ästhetische Eigenwert resultiert aus Vielfalt Eigenart und Natürlichkeit. Er ist für das Plangebiet im Wesentlichen nur als gering anzusetzen. Es sind keine negativen Beeinträchtigungen des Stadt- und Ortsbildes zu erwarten. Im Gegenteil: Durch die Neubebauung besonders an der Südstraße wird das Erscheinungsbild des Stadteingangsbereiches deutlich aufgewertet.

## **7. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Arten der baulichen Nutzung**

#### **7.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1.1, 1.2 und WA 2.1, 2.2 (§ 4 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1.1, WA 1.2 und WA 2.2** entlang der Bonner Straße soll der Bestand erhalten und entsprechend der derzeitigen Realnutzung der überwiegenden Wohnbebauung gesichert werden. So sind alle Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauGB allgemein zulässig. Im Weiteren sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sowie Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) ebenfalls zulässig. Begründet ist dies in der Zulässigkeit einer traditionellen Nutzungsvielfalt entlang der Bonner Straße, ohne die Hauptnutzung „Wohnen“ zu untergraben.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen). Begründet ist der Ausschluss in der Zielsetzung, in der Nähe zum Zentrum eine attraktive, homogene Gestaltung zu sichern. Für diese Nutzungen werden an anderen Stellen im Stadtgebiet geeignetere Standorte vorgehalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2.1** (rückwärtige Wohnbereiche der Grundstücke Bonner Straße Hausnummer 91 – 97) sind nur Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO zulässig. Die übrigen ansonsten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Städtebaulich begründet ist der Ausschluss der übrigen ansonsten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in der Hauptnutzung Wohnen, welche in diesem rückwärtigen Wohnbereich ungestört zu ermöglichen sind.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist in der Verkehrsbelastung, aufgrund des Kundenverkehrs auch in den Abend- und Nachtstunden, begründet. Besonders Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind auch aufgrund des Erscheinungsbildes dieser Gebäude und den damit verbundenen Beeinträchtigungen des homogenen Ortsbildes eines Wohngebietes nicht zulässig. Für diese Nutzungen und die übrigen ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet genügend Standorte in besserer Zuordnung vorhanden, für Beherbergungsbetriebe z.B. in den Mischgebieten.

#### **7.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept wird der südliche Teil des Geltungsbereiches entlang der Südstraße als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

In diesem Mischgebiet soll gemäß städtebaulichem Gestaltungskonzept sowie korrespondierend zur Bebauung südlich der Südstraße eine städtebauliche Torsituation als Eingang in das Zentrum erfolgen.

Es sind aufgrund der Lage am Rand des Zentrums sowie des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Sankt Augustin folgende Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauGB

allgemein zulässig: Nr. 2 (Geschäfts- und Bürogebäude), Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) sowie Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Gem. § 1 Abs. 7 i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO sind folgende, ansonsten allgemein zulässige Nutzungen nur eingeschränkt zulässig:

- Wohnnutzung ist erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Wohnnutzung ist wegen der urbanen Innenstadtrandlage im Erd- und Kellergeschoss nicht und somit erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Die Erdgeschosse sollen überwiegend dem kleinflächigen Einzelhandel und den gewerblichen Nutzungen zur Sicherung eines attraktiven Einkaufsbereiches zur Nahversorgung / ansprechenden Bereichs mit Gaststätten und Restaurants mit ansprechenden Schaufensterzonen und nicht störenden gewerblichen Einrichtungen vorbehalten sein. Zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung auch außerhalb der Geschäftszeiten sowie zur Minderung von Schallimmissionen ist die Wohnnutzung jedoch in den Obergeschossen zugelassen.

Bezüglich der zulässigen kleinflächigen (>800 qm) Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet gibt es folgende Einschränkungen:

1. Es werden nur nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen. Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen. Begründet ist dies in der Zielsetzung der Stadt Augustin (vgl. Kap. 3.2.2 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept), die klein- und großflächige Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die bestehenden festgelegten Zentren (Hauptzentrum und Nahversorgungszentren) zu konzentrieren. Die zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind in der Sankt Augustiner Sortimentsliste definiert.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe nur in den Erdgeschossen zugelassen. Der besondere städtebauliche Grund für diese vertikale Gliederung ist die Sicherstellung einer ausgewogenen Nutzungsmischung. Durch die Festsetzung sollen die Einzelhandelsnutzungen auf die Erdgeschosse konzentriert und die Obergeschosse für andere mischgebietstypische Nutzungen freigehalten werden. Zudem ist die Begrenzung auf die Erdgeschosse erforderlich um den Zielvorgaben des Masterplans „Urbane Mitte“ und des Stadtentwicklungskonzeptes Rechnung zu tragen, den Standort nur mit ergänzenden Einzelhandelsnutzungen zu belegen, und die verkehrsintensiven Einzelhandelsnutzungen zu beschränken.

Pkt. 2. gilt auch für die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 „Schank- und Speisewirtschaften“.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind werden i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ebenfalls werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht dem städtebaulichen Konzept und den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 516, 2. Änderung und werden daher ausgeschlossen.

Die städtebaulich unverträgliche und den Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehende Nutzung „Tankstellen“ wird aufgrund ihrer Größe, ihrem Erscheinungsbild und ihrer Verkehrserzeugung – auch in den Abend- und Nachtstunden – in diesem Bereich ausgeschlossen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind Standorte in besserer Zuordnung an anderer Stelle im Stadtgebiet vorhanden.

### **7.1.3 Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO**

Der Standort des Sondergebietes ist aufgrund seiner zentralen und städtebauliche integrierten Lage sowie der guten ÖPNV-Anbindung gut geeignet, da voraussichtlich ein Großteil der Personen, die den Betrieb der Nachbarschaftshilfe aufsuchen, auf die Benutzung der Öffentlichen Verkehrsmittel angewiesen sind.

- Es handelt es sich um keinen Einzelhandelsbetrieb im klassischen Sinne. Hierzu bestehen deutliche Unterschiede:
- Der Verkauf an sich steht nicht im Vordergrund des Vorhabens, vielmehr ist es die Betreuung von Hilfsbedürftigen, die Wiedereingliederung von Langzeitarbeitslosen durch Arbeitsmaßnahmen und die Unterstützung von Bedürftigen durch die vergünstigte Bereitstellung von Gebrauchsgütern.
- Der Verkauf von Waren richtet sich an einen begrenzten bzw. ausgewählten Verbraucherkreis; in diesem Fall hilfsbedürftige Personen wie Arbeitslose, Sozialhilfeempfänger, Rentner, Asylbewerber, Aus- und Übersiedler
- Es besteht keine Gewinnerzielungsabsicht.
- Bei den zum Verkauf angebotenen Waren handelt es sich ausschließlich um gespendete Waren; der Anbieter ist daher nicht in der Lage auf Änderungen der Nachfrage oder Moden zu reagieren, da er ausschließlich die Waren anbieten kann, die ihm auch gespendet werden.

Für die Sicherung und Festsetzung des Vorhabens Nachbarschaftshilfe kommt nur ein Sondergebiet infrage.

- Das Baugebiet unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 – 10 BauNVO.
- Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche kommt nicht in Betracht, da weder eine dauerhafte öffentliche Zweckbindung noch ein hoheitliches Zugriffsrecht auf das Grundstück gewünscht sind.

- Die Art der angestrebten Nutzung, die als Teil einer einzigen Anlage für soziale Zwecke detailliert beschrieben werden kann, lässt sich im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung detailliert regeln.

Daher wird entsprechend dem beabsichtigten Nutzungszweck, der wesentlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes sowie nach dem städtebaulichem Konzept der mittlere, der flächenmäßig größte Teil des Geltungsbereichs, als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gemeinnützige Einrichtung für Hilfsbedürftige und Hilfesuchende (Verkauf ohne Gewinnerzielungsabsicht)“ festgesetzt. Dies sind die Flächen

- entlang der Bonner Straße 97 – 103, die bisher nach § 34 BauGB beurteilt worden sind,
- die Bonner Straße 105 vorderer Bereich (Kleiderstube), welcher im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 516 (Rechtskraft 2000) als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt ist,
- der rückwärtige Bereich der Bonner Straße 105 (das ab 2008 bestehende Möbellager), welcher im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 516 (Rechtskraft 2000) als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie
- die überwiegenden Flächen des ehemaligen Bauhofs (ohne Mischgebiet, vgl. 7.1.2), die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 516, 1. Änderung (Rechtskraft 2008) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind.

Diese Flächen werden in Ihrer Gesamtheit zur Bestandssicherung sowie zur Erweiterung des bestehenden Betriebs als Sondergebiet festgesetzt.

Zulässig ist eine gemeinnützige Einrichtung zur Beratung, Unterstützung und Betreuung von Hilfsbedürftigen und Hilfesuchenden (Hilfe zur Selbsthilfe) mit gemeinnützigem Verkauf von gebrauchten Möbeln und Einrichtungsgegenständen, gebrauchtem Hausrat, gebrauchter Bekleidung, gebrauchten Schuhen und Büchern/Zeitschriften) und mit gastronomischem Angebot nebst zugehörigen Verwaltungs-, Personal-, Lager- und Nebenräumen sowie zugehörigen Stellplätzen. Die Nutzfläche für den gemeinnützigen Verkauf von gebrauchten Waren wird auf insgesamt max. 3.400 m<sup>2</sup> beschränkt, wobei unter Einhaltung dieser max. zulässigen Gesamtnutzfläche auf gebrauchte Möbel und Küchen max. 1.900 m<sup>2</sup> Nutzfläche, auf gebrauchte Bekleidung/Schuhe zusammen max. 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, auf gebrauchte Einrichtungsgegenstände und gebrauchten Hausrat zusammen max. 320 m<sup>2</sup> Nutzfläche, auf gebrauchte Bücher/Zeitschriften max. 220 m<sup>2</sup> Nutzfläche entfallen dürfen.

Die Ermittlung der Nutzfläche erfolgt nach DIN 277.

Dieses Sondergebiet wird aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen in SO 1 bis SO 3 festgesetzt.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan je nach Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

### **7.2.1 Grundflächenzahl**

#### Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung geschieht in Einklang und Anlehnung an dem zugrundeliegenden Plankonzept. In den Allgemeinen Wohngebieten entlang der Bonner Straße (WA 1.1, 1.2 und 2.2) ist aufgrund der Sicherung des Bestandes und orientiert an den Bebauungsplan Nr. 516, 1. Änderung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Aufgrund des Plankonzepts sowie der städtebaulichen Zielles „Verdichtung der Wohnbebauung“ wird auch im rückwärtigen, nördlichen Bereich (WA 2) eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

#### Mischgebiet

Im Mischgebiet an der Südstraße wird aufgrund des städtebaulichen Konzepts und orientiert an den Bebauungsplan Nr. 516, 1. Änderung eine GRZ von 0,6 festgesetzt und entspricht so den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

#### Sondergebiet

Im Sondergebiet ist durchgängig eine, an die Obergrenzen der GRZ nach § 17 BauNVO orientierte GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung dient der angemessenen und stadtverträglichen baulichen Nachverdichtung im Sinne eines der Kernziele dieses Bebauungsplanes. Hierdurch ist gewährleistet das sich der Betrieb entsprechend erweitern kann, ausreichend Flächen zur Überbauung sowie zur Versiegelung durch Park- und Stellplatzflächen, Fahr- und Rangierbereiche zur Verfügung stehen und eine mindestens 20%-ige Durchgrünung des Gebietes, sowohl in den Bestandsbereichen als auch auf den Erweiterungsflächen hauptsächlich zur Stadtbahn hin sowie im Bereich der Stellplätze gesichert ist.

### **7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung der Höchstzahl der Vollgeschosse sichert im Zusammenspiel mit der Festsetzung der absoluten Gebäudehöhen, dass keine stark überhöhten Geschosse entstehen können.

Zwischen der festgesetzten Mindest- und Maximalzahl der Vollgeschosse verbleibt im Zusammenspiel mit den maximalen Gebäudehöhen eine ausreichende Flexibilität für die Höhenentwicklung von Gebäuden.

### Allgemeine Wohngebiete

In den Wohngebieten entlang der Bonner Straße (WA 1.1, 1.2, 2.2) wird die Anzahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse erhöht, wobei das dritte Vollgeschoss gem. textlichen Festsetzungen nur als geneigtes Dach ausgebildet werden kann. Dies lässt zu einer angemessenen Flexibilität zur Erweiterung von Wohnflächen zu, zum anderen ist dies begründet durch die Bestandssicherung der historisch gewachsenen innerstädtischen Straßenrandbebauung.

Im rückwärtigen Bereich (WA 2.1) ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine Reihen- / Doppelhausbebauung vorgesehen, für die eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt wird.

### Mischgebiet

In Korrespondenz zum südlich der Südstraße entstehenden Neubaus und als Akzentuierung des Stadteingangs zum Zentrum der Stadt Augustin wird für das Mischgebiet minimal 3, maximal 5 Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Zielen

- des Masterplan „Urbane Mitte“,
- dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept,
- dem Stadtentwicklungskonzept
- sowie dem städtebaulichen Konzept zu diesem Bebauungsplan.

Im Süden soll so eine Mindestbebauung entstehen, die zu der gewünschten Betonung des Stadteingangs führt.

### Sondergebiet

SO 1: Die Erweiterung des Betriebs auf der Fläche des ehemaligen Bauhofes wird, zur visuellen und schallschützenden Abgrenzung der Stadtbahn zu den rückwärtigen Fassaden der Wohnbebauung der Bonner Straße 109 bis 121 mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Der bestehende Sonderbau des Möbellagers (SO 2) ist im Bestand eingeschossig mit Empore und wird entsprechend auch weiterhin mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Der Bereich des geplanten Sondergebietes SO 3 entlang der Bonner Straße (Hausnr. 97 – 105) wird, korrespondierend zum Neubau der Bonner Straße 108 auf der gegenüberliegenden Seite der Straße und angepasst an der erweiterten Festsetzung der Vollgeschosse in den nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung max. 3-geschossig festgesetzt.

## **7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die differenzierte Festsetzung von Gebäudehöhen ist in der Regel zusammen mit der Festlegung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sowie der Vollgeschosse erforderlich, um die städtebaulich gewünschten Maximalkubaturen zu definieren, reichen aber auch aus, um die dritte Dimension der baulichen Anlagen eindeutig zu bestimmen.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen, in Bezug auf die umgebenden vorhandenen Nutzungen, werden die Höhen der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhen 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. Des Weiteren können untere Bezugspunkte für alle Höhenangaben auch nicht über die mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, z.B. gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite gemessen werden, da in der Regel diese Angaben eindeutig erst im Zuge der Erschließungsplanung vorliegen<sup>10</sup>.

Die Höhen nehmen Bezug auf die Normalhöhe zum Nullpunkt des Amsterdamer Pegels, DHHN92 (Deutsches Haupthöhennetz) genannt. Die Höhen werden in diesem System in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) angegeben und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Überschreitung der planzeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen durch Solaranlagen, Technikaufbauten und Nebenanlagen ist um 3 m zulässig. Um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind die Technikaufbauten von der Gebäudekante um 3 m abzurücken und einzuhausen.

#### Wohngebiet

In den WA 1.1, WA 1.2 und WA 2.2 wird, aufgrund der Erhaltung der Bestandsicherung und da hier trotz der Erweiterung um ein Vollgeschoss ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild gewährleistet bleiben soll, eine differenzierte Höhenentwicklung, angepasst an die Topographie, festgesetzt.

Im WA 2.1 wird, ebenfalls angepasst an die Topographie sowie der festgesetzten II-geschossigen Bebauung eine entsprechende Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

#### Mischgebiet

In Korrespondenz zum südlich der Südstraße im Bebauungsplan festgesetzten nördlichen Baufeld, mittlerweile als Neubau errichtet, werden die baulichen Anlagen im Mischgebiet entlang der Südstraße mit festgelegten 3 bis 5 Vollgeschossen mit einer maximalen Gebäudehöhe von max. 76,00 m über NHN festgesetzt. Durch diese maximale Gebäudehöhe in Verbindung mit der festgelegten Vollgeschossigkeit ist entsprechend dem Masterplan „Urbane Mitte“ sowie dem Stadtentwicklungskonzept eine Akzentuierung des Stadteingangs in das Zentrum gewährleistet.

#### Sondergebiet

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Sondergebiet wird aufgrund der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und der damit verbundenen nicht unbedingt üblichen Höhe der Geschossigkeit durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in der zwingenden Verbindung mit der Gebäudehöhe bestimmt um die maximale Höhe der baulichen Anlagen nach oben zu beschränken.

---

<sup>10</sup> BVerwG, Urteil vom 24.01.1995 - 4 NB 3.95

Für die Bonner Straße 97 bis 105 wird korrespondierend zum Neubau Bonner Straße Nr. 108 auf der östlichen Straßenseite sowie angepasst an die nördlich und südlich angrenzenden WA 2.2 und WA 1.1 eine max. Gebäudehöhe von 74,00 m ü. NHN festgesetzt. Da hier teilweise Gebäude abgerissen und neu errichtet werden, werden die Höhen so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung der Grundstücke zur Verfügung steht und so raumwirksame Akzente in diesem Bereich der Bonner Straße möglich sind.

Für den rückwärtigen Teil der Bonner Straße (bestehendes Möbellager) wird die Höhe entsprechend der II-Geschossigkeit auf GH max. 71,5 m ü. NHN festgeschrieben.

Im rückwärtigen Teil der Bonner Straße 109 bis 119 (überwiegende Fläche des ehemaligen städtischen Bauhofes) wird entsprechend der oben genannten Aussagen zur gewerblichen Nutzung und den damit verbundenen nicht standardisierten Geschosshöhen die Gebäudehöhe sowie entsprechend dem städtebaulichen Konzept auf max. 72,00 m ü. NHN festgesetzt. Hierdurch ist, wie bereits in Kap. 7.2.2 erwähnt die visuelle und schallschutztechnische Abschottung der rückwärtigen Gartenbereiche der Wohnbebauung Bonner Straße 109 bis 121 gewährleistet.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **7.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Die Anordnung der Baugrenzen entspricht überwiegend dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept und wird so gewählt, dass in der Regel ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung der Grundstücke zur Verfügung steht und raumwirksame Akzente entlang der Straßen möglich sind.

Die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Allgemeinen Wohngebiete, dem Mischgebiet sowie dem Sondergebiet im Einzelnen in der Planzeichnung festgesetzt. Dabei werden bei den Bestandsbauten zur Sicherung des Bestandes die Baugrenzen mit einem geringen Spielraum entlang der Gebäudegrenzen festgesetzt.

### **7.4 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen**

In den Wohngebieten werden keine konkreten Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

Stellplätze und Garagen sind ansonsten nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit wird vermieden, dass diese ungeordnet auf den Grundstücken entstehen. Es soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere Stellplätze und Garagen überbaut werden.

Die ausreichende Anzahl der Stellplätze und Garagen müssen im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden.

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen befinden sich die Zu- und Abfahrten zu den Stellplätzen, die Anlieferungswege

sowie die Rettungswege (Feuerwehr etc.). Die Plausibilität dieser Details sind, genauso wie die notwendige Anzahl an Stellplätzen in den Sondergebieten und im Mischgebiet, auch wenn im Bebauungsplan nicht übernommen, im Rahmen des städtebaulichen Konzepts überprüft worden.

Im Mischgebiet entlang der Südstraße wird der Stellplatzbedarf in Form einer Tiefgarage gewährleistet, die im rückwärtigen Bereich des Mischgebietes als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen über die überbaubare Flächen des Mischgebiets hinausgehen. Hierdurch ist der Freiflächen- und somit der nicht überbaubare Anteil innerhalb des Mischgebiets gesichert.

## **7.5 Verkehrsflächen**

Zur Gewährleistung der Zufahrt von der Bonner Straße in das Plangebiet vgl. Pkt. 6 Verkehrstechnischer Vorentwurf.

Im Bereich südlich der jetzigen Zufahrt (zwischen Bonner Straße Hausnummer 103 und 105 „Kleiderstube“ auf dem Grundstück des ehemaligen Gebäudes 107 wird eine 14 m breite Zu- und Abfahrt als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, „Verkehrsberuhigter Bereich“ in Anlehnung an die Gliederung im städtebaulichen Konzept festgesetzt.

Im städtebaulichen Konzept ist diese Fläche aufgeteilt in Fahrbahn (Zu- / Abfahrt), 7 Längsstellplätze auf der südlichen Seite der Fahrbahn, beidseitiger Gehweg sowie als südliche Abgrenzung zum Wohngebiet ein Grünstreifen. Diese private Verkehrsfläche endet auf der Höhe der westlichen Abgrenzung des WA 1.1. Hier beginnt das Sondergebiet SO 1 mit seinen Flächen für Stellplätze sowie Zufahrten.

Eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die ebenfalls von der Bonner Straße in das Plangebiet führt, befindet sich im nördlichen Planbereich und erschließt die rückwärtigen, geplanten Grundstücke des WA 2.1.

## **7.6 Lärmschutzmaßnahmen**

(vgl. hierzu auch Pkt. 6.7 sowie Anlage 4)

In der Planzeichnung sind flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind gem. DIN 4109 (vgl. Tabelle unter Pkt. 6.7) Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen zu treffen. Dabei muss der Lärmpegelbereich und das je nach Raumart erforderliche Schalldämmmaß (erf. R<sub>w</sub>, res in dB) der Außenbauteile eingehalten werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche stellen die Tageswerte bei einer Freifeldschallausbreitung in 6 m Höhe über Gelände für Räume mit Tagesnutzung dar.

In Ergänzung dazu wird festgesetzt, dass im Baugenehmigungsverfahren bei dem Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite (infolge Eigenabschirmung / Abschirmung durch andere Baukörper) vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen werden kann. Der Nachweis ist mittels einer auf das individuel-

le Bauvorhaben bezogenen Einzelfallprüfung (schalltechnische Untersuchung) zu führen.

#### **7.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Im Bebauungsplan sind zur Durchgrünung des Plangebietes verschiedene Pflanzmaßnahmen, die mit Pflanzmaßnahme M1 und Pflanzmaßnahme M2 festgesetzt sind, durchzuführen. So wird sichergestellt, dass der Grenzbereich zur Stadtbahnlinie als Sichtschutz und zur Auflockerung der großräumigen Stellplatzanlagen begrünt und mit Gehölzen bepflanzt wird (Maßnahme M1). Des Weiteren werden zwischen dem nördlichen und östlichen Wohngebiet und dem Sondergebiet jeweils breite Pflanzstreifen zur Abschirmung des angrenzenden Wohngebietes festgesetzt. (Maßnahme M 2).

In den textlichen Festsetzungen sind entsprechende Pflanzqualitäten und Pflanzlisten festgesetzt.

#### **7.8 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW ergänzen die oben begründeten Festsetzungen nach § 9 BauGB, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert.

##### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Größe von maximal 2 qm nicht überschreiten. Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind ebenso nicht zulässig wie Anzeigen zur Außenwerbung oberhalb des Daches bzw. der Attika unzulässig.

##### Dachformen / Dachneigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° und Pultdächern mit einer Dachneigung zwischen 7° und 30° zulässig. Des Weiteren sind zusätzlich Flachdächer zur Gewährleistung des oberen (Dach-) Geschosses als Staffelgeschoss zulässig.

Zur Sicherstellung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes ist an baulichen Anlagen entlang der Südstraße und der Bonner Straße bei der Zulässigkeit ab 3 Vollgeschossen das oberste Vollgeschoss nur als geneigtes Dach zulässig.

##### Grenzbebauung bei Doppelhäusern und Hausgruppen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist bei einer Grenzbebauung die Gestaltung (Farbe und Material von Fassade und Dachhaut) der einzelnen Häuser aufeinander abzustimmen. In Bezug auf die Dachneigung sowie die Trauf- und Firsthöhen sind mit Ausnahme von technischen Erfordernissen keine Abweichungen innerhalb eines Doppelhauses / einer Hausgruppe zulässig.

## **8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Meindorf. Die Bestimmungen der Wasserschutzverordnung vom 07.06.1985 sind zu beachten.

## **9. SONSTIGE HINWEISE**

### Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers

Die Abwasserbeseitigung ist gemäß ATV-DVWK Arbeitsplatz A 142 durchzuführen. Niederschlagswässer sind ebenfalls der Abwasserbehandlungsanlage zuzuführen. Alternativ hierzu besteht die Möglichkeit das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über eine 30 cm mächtige belebte Bodenschicht zu versickern. Die wasserrechtlichen Genehmigungen zur Einleitung der Niederschlagswässer sind dann im Einzelgenehmigungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde (Rhein-Sieg-Kreis) einzuholen.

### Bodendenkmalschutz

Die §§ 15 und 16 des Bodendenkmalschutzgesetzes NW sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Beim Auftreten archäologische Bodenfunde oder Befunde sind der Stadt Sankt Augustin als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/90300, Fax: 02206/903022 unverzüglich zu informieren. Das Bodendenkmal und die Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### Altlasten

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Altstandort Nr. 5209/1135-0 sind vor Eingriffen in das Erdreich weitere Untersuchungen (Deklarationsuntersuchungen) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubs erforderlich. Nach Fertigstellung der Maßnahme ist der Nachweis zu erbringen, dass auf den Freiflächen ein für die geplante Nutzung geeigneter Boden vorhanden ist (entweder durch Aufbringen eines externen Bodens oder durch chemische Untersuchungen des vorhandenen Bodens).

### Erdbebenzone

Bei der Planung von Hochbauten ist zu berücksichtigen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Erdbebenzone 1 befindet.

### Artenschutz

Notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar. Vor einem Gebäudeabbruch soll eine vertiefende Kontrolle des betreffenden Gebäudes auf Vorhandensein von Fledermäusen und Vögeln stattfinden. Hieraus sind dann ggf. geeignete Zeiträume für den Abbruch abzuleiten.

### Bauliche Höhenbegrenzung

Bei Bauteilen mit einer Höhe von 20 m und höher ist im Rahmen des Bauantrages die Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf zu beteiligen.

## 10. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 18.736 qm auf, die sich gliedert in:

<b>Geltungsbereich</b>		<b>18.736 qm</b>
davon	Baugebiete gem. §§ 4, 6 und 11 BauNVO	17.257 qm
	Allgemeines Wohngebiet 1.1 und 1.2	2.472 qm
	Allgemeines Wohngebiet 2.1 und 2.2	3.585 qm
	Mischgebiet	2.196 qm
	Sondergebiete SO 1 bis SO 3	9.004 qm
davon	öffentliche Verkehrsflächen	846 qm
	Verkehrsfläche Bonner Straße (B 56)	441 qm
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich, Erschließung nördliches Wohngebiet	405 qm
davon	private Verkehrsflächen	633 qm
	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich, Zufahrt Sondergebiet	633 qm

## 11. ANLAGEN

### Anlage 1: Bodengutachten

Erstbewertung der Altlastenverdachtsfläche „Ehemaliger städtischer Bauhof“ in Sankt Augustin, Südstraße, Baugrundlabor Batke GmbH, Stand: 24.03.1999; im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 516 „Bonner Straße“

### Anlage 2: Verkehrstechnische Untersuchung

Verkehrstechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Nachbarschaftshilfe e.V. an der Bonner Straße in Sankt Augustin, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Schlussbericht, Februar 2015

### Anlage 3: Natur und Landschaft:

Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung, Bearbeitung: Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 08.05.2014

Anlage 4: Schalltechnisches Fachgutachten:

Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 516 „Bonner Straße“,  
2. Änderung der Stadt Sankt Augustin, ACCON Köln GmbH, 06.05.2015

Sankt Augustin und Aachen, den 18.05.2015