

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Bebauungsplan Nr. 229
'Alte Heerstraße' in Sankt Augustin
Entwurf**

Stand 13.08.2015

Teil A – Städtebauliche Aspekte

Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung und Verfahren	1
1.1 Anlass der Planung	1
1.2 Planerfordernis	1
1.3 Verfahren	1
2. Städtebauliche Situation	2
2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets	2
2.2 Derzeitige Nutzung	3
2.3 Umgebung	3
2.4 Vegetation, Umweltsituation	4
2.5 Verkehrliche Erschließung	5
2.6 Technische Infrastruktur	6
2.7 Eigentumsverhältnisse	6
3. Planungsrechtliche Situation	6
3.1 Landesentwicklungsplan 'Schutz vor Fluglärm'	6
3.2 Regionalplan	6
3.3 Flächennutzungsplan	6
3.4 Planungsrechtliche Ausgangslage	7
3.5 Verordnungen / Satzungen	8
4. Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung	8
4.1 Planungsziele	8
4.2 Städtebauliches Konzept	9
4.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung	12
5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Planinhalte)	13
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
5.3 Nebenanlagen und Garagen / Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)	14
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)	15

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	15
5.6 Flächen / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	15
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW).....	17
7. Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	17
8. Bodenordnende Maßnahmen.....	18
9. Kosten für die Stadt.....	18
10. Flächenbilanz	19

Anlage 1

Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 'Alte Heerstraße', erstellt vom Ingenieurbüro I. Rietmann, Stand 15.01.2015

Anlage 2:

Artenschutzrechtliche Prüfung zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 'Alte Heerstraße', erstellt vom Büro Kreutz, Stand 13.01.2015

Anlage 3:

Schalltechnisches Prognosegutachten, Untersuchung der auf das Bebauungsplangebiet 'Alte Heerstraße' einwirkenden Verkehrsräuschmissionen, St. Augustin, erstellt von Graner + Partner Ingenieure, Stand 15.07.2015

Anlage 4:

Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Bebauungsplan Nr. 229 'Alte Heerstraße' Sankt Augustin, erstellt von Vertec - Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Stand Juli 2015

Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung und Verfahren

1.1 Anlass der Planung

Der Eigentümer und Vorhabenträger hat für das Plangebiet ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Standortes als Wohnstandort vorgelegt. Dieses sieht 17 Wohnhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern als Nachverdichtung im Bestand vor. Der sanierungsbedürftige Gebäudebestand wird hierzu abgerissen. Die Stadt Sankt Augustin beabsichtigt daher, für das Grundstück Lindenstraße 73 (an der Alten Heerstraße gelegen), welches zuvor als Druckerei inkl. Wohngebäude genutzt wurde, einen Bebauungsplan zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauung aufzustellen.

Durch die geplante Nachverdichtung wird ein Teil des vorhandenen Bedarfs an Ein- und Zweifamilienhäusern in zentraler Lage in Sankt Augustin gedeckt. Zudem handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der vormals überwiegend gewerblich genutzte Standort wird für innenstadtnahe Wohnbebauung umstrukturiert.

Die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens erfolgt dementsprechend durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet Wohnbaufläche darstellt, wird damit umgesetzt. Zur Sicherung der Erschließung wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Sankt Augustin geschlossen.

1.2 Planerfordernis

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Auf Grund der Größe der Wohnbauentwicklung und der Planung einer Wohnstraße zur Erschließung der hinteren Bereiche des Plangebiets ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Plangebiet wird neu geordnet und im Sinne der Innenentwicklung verdichtet. Die zuvor bestehende Gemengelage mit Wohnen und gewerblicher Nutzung wird aufgehoben und entsprechend der benachbarten Nutzungen eine Wohnbebauung umgesetzt.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (sog. beschleunigten Verfahren) gemäß § 13a BauGB für die Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich aufgestellt.

Der § 13a BauGB kommt zur Anwendung, wenn im Innenbereich eine Nachverdichtung im Bestand oder eine Wiedernutzbarmachung von brach gefallenen Flächen vorliegt. Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist, dass eine Innenentwicklung erfolgt, der Bebauungsplan weniger als 20.000 bzw. 70.000 qm als Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festsetzt, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie keine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Die Voraussetzungen sind erfüllt.

Das Bebauungsplanverfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verkürzt werden und auf die Durchführung nur einer Offenlage beschränkt werden. Des Weiteren kann auf die Umweltprüfung inkl. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft verzichtet werden.

Gleichwohl sind auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange zu berücksichtigen. Entsprechend wurden im Zuge des Planverfahrens die erforderlichen Fachgutachten (Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Schalltechnisches Prognosegutachten) durch qualifizierte Fachbüros erarbeitet. Eine artenschutzfachliche Vorprüfung sowie die Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange) wurden durchgeführt.

Folgende Fachbeiträge bzw. Fachgutachten sind als Anlage der Begründung beigelegt:

- Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“ (Ingenieurbüro I. Rietmann, Stand 15.01.2015)*
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“ (Büro Kreutz, Stand 13.01.2015)*
- Schalltechnisches Prognosegutachten, Untersuchung der auf das Bebauungsplangebiet 'Alte Heerstraße' einwirkenden Verkehrsräuschmissionen, St. Augustin, erstellt von Graner + Partner Ingenieure, Stand 15.07.2015
- Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Bebauungsplan Nr. 229 'Alte Heerstraße' Sankt Augustin, erstellt von Vertec, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Stand Juli 2015

* Die beiden Fachgutachten basieren auf dem Planungskonzept mit Stand Januar 2015. Im Juli 2015 wurde das Planungskonzept geringfügig überarbeitet, was jedoch keine Auswirkungen für die Artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Betrachtung der Umweltbelange hat.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets

Sankt Augustin besteht aus den Stadtteilen Birlinghoven, Buisdorf, Hangelar, Meindorf, Menden, Mülldorf, Niederpleis und Ort. Das Plangebiet befindet sich im Süden von Sankt Augustin im Stadtteil Hangelar östlich der Bonner Straße (B 56) und südlich der Alten Heerstraße und wird überörtlich durch diese erschlossen. Das Zentrum von Sankt Augustin mit Rathaus und Einkaufszentrum liegt in rd. 4 km Entfernung zum Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Hangelar, Flur 3, Flurstücke 336, 337, 719, 720, 1888 und 1908 und weist insgesamt eine Fläche von rd. 4.800 qm auf.

Im Norden wird es von der Alten Heerstraße, im Osten von der dreigeschossigen Wohnbebauung an der Ilmenaustraße, im Westen von der Einfamilienhausbebauung am 'Weilbergweg' und im Süden von einem Grüngürtel mit altem Baumbestand, der das Plangebiet zur Wohnbebauung am Hirschbergweg abgrenzt, begrenzt.

Das Plangebiet steigt leicht von der Alte Heerstraße mit rd. 71,5 m ü. NHN auf rd. 74 m ü. NHN im hinteren Teil des Grundstücks an.

Westlich der Bonner Straße befindet sich an der Kölnstraße das Nahversorgungszentrum Hangelar, welches in einer Entfernung von 1.300 m zum Plangebiet liegt. Mit der Buslinie 517 ist das Nahversorgungszentrum in rd. 15 Min erreichbar.

Mit der Buslinie 517 des VRS Haltestelle 'Nonnenstrombergstraße' wird das Plangebiet optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das Nahversorgungszentrum Hangelar sowie die Stadtbahnhaltestelle 'Hangelar-Mitte' sind in rd. 15 Min. mit dem Bus erreichbar. Von hier aus ist das Zentrum von Sankt Augustin-Mitte mit der Stadtbahn in wenigen Minuten zu erreichen sowie die Anbindung an Bonn und Siegburg gewährleistet.

Die nächste Grundschule befindet sich westlich des Plangebiets in der Udetstraße. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich drei Kindertagesstätten, die fußläufig zu erreichen sind.

2.2 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück wurde zuvor von einer Druckerei inkl. Wohnhaus genutzt. Die Nutzung wurde bereits aufgegeben und das Grundstück liegt derzeit brach. Mittig auf dem Grundstück steht ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Walmdach mit anschließenden um einen Hof angeordneten eingeschossigen Nebengebäuden. Im Süden und Norden wird das Grundstück als Garten genutzt. Die Zufahrt auf das Grundstück liegt mittig an der Alten Heerstraße und ist als Schotterfläche ausgebildet.

Das Wohnhaus inkl. Nebengebäuden soll auf Grund der schlechten und nicht mehr zeitgemäßen Bausubstanz abgerissen werden.

2.3 Umgebung

Westlich an das Plangebiet grenzt die vor einigen Jahren errichtete Wohnbebauung mit überwiegend zweigeschossigen Doppelhäusern, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss (Satteldach) ausgebildet wurde. Die Wohnhäuser sind zudem mit einem ausgebauten Spitzboden bei einer Gebäudehöhe von ca. 9 m und einem kleinen Garten ausgestattet. Zu jedem Haus gehört eine Garage, die zwischen den Doppelhäusern angeordnet sind. An der Lindenstraße im Eingangsbereich der Wohnanlage befinden sich zwei ca. 10 m hohe Wohngebäude, die als Lärmschutzbebauung zur Lindenstraße bzw. Alten Heerstraße dienen. Die Doppelhäuser halten einen Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze bzw. zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 ein.

Östlich an das Plangebiet grenzen vier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, die von Osten über die Ilmenaustraße erschlossen werden. Diese weisen bei drei Vollgeschossen eine Gebäudehöhe von rd. 9,50 m mit einem Flachdach auf. Die Gebäude im Baustil der 70iger Jahre liegen innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Freiflächen. Die Hauseingänge sind vom Plangebiet weg in Richtung Ilmenaustraße (Osten) ausgerichtet. Östlich der Großenbuschstraße befindet sich ein größeres Waldgebiet.

Südöstlich schließen öffentliche Stellplätze mit einem großen Bolzplatz an. Östlich des Bolzplatzes schließt sich ein größerer Grünbereich an.

Nördlich der Alten Heerstraße befindet sich das Institut für Arbeitsschutz der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (IFA), Alte Heerstraße 111.

2.4 Vegetation, Umweltsituation

Vegetation

Das Plangebiet ist im mittleren Teil des Grundstücks durch ein Wohngebäude mit Wirtschaftsgebäuden versiegelt. Entlang der Alte Heerstraße steht eine dichte Reihe Zypressen. Vereinzelt finden sich weitere Einzelbäume (Birken, Laubbäume, Tanne) auf dem Grundstück.

Stellplätze in Form einer Schotterfläche befinden sich zentral entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Die Zufahrt erfolgt derzeit mittig von der Alte Heerstraße aus. Die restlichen Grundstücksflächen sind als Garten (Rasenflächen) angelegt.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich Birken und Zypresse als Einfriedung.

Grundwasserverhältnisse

Die Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf umfasst den Bereich westlich der Bonner Straße und nördlich der Alten Heerstraße, so dass das Plangebiet außerhalb der Wasserschutzzone liegt.

Vorbelastung Lärm

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind derzeit durch Fluglärm des nahegelegenen Verkehrslandeplatzes Bonn-Hangelar am Tage sowie durch Verkehrsgeräuschimmissionen der Alten Heerstraße vorbelastet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Landesentwicklungsplan 'Schutz vor Fluglärm' dargestellten Lärmschutzzone C. In der Zone C kann ein äquivalenter Dauerschallpegel von über 62 dB(A) bis 67 dB(A) auftreten. Darüber hinaus liegt das Plangebiet wie auch die vorhandene Nachbarbebauung im Bereich für den An- und Abflug (Platzrunde) des Verkehrslandeplatzes.

Darüber hinaus wird das Plangebiet durch Verkehrslärm der Alten Heerstraße belastet. Das schalltechnische Prognosegutachten zum Bebauungsplan ermittelt für den Tag im nördlichen Teil des Plangebiets Lärmbelastungen zwischen 53 und 63 dB(A) und für den südlichen Teil zwischen 47 und 53 dB(A). Nachts werden Belastungen zwischen 45 und 55 dB(A) im nördlichen Teil des Plangebiets und zwischen 40 bis 45 dB(A) für den südlichen Teil prognostiziert. Damit werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005¹ während der Tag- und Nachtzeit im nördlichen Teil des Plangebiets überschritten.

Auf Grund der Lärmvorbelastung werden entsprechend im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Festsetzung von Lärmpegelbereichen) getroffen. (vgl. hierzu Kap. 5.6)

¹ DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' in der Fassung von Juli 2002; Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987

Vorbelastung Luft

Für den Bereich des Plangebietes liegen keine Angaben zur lufthygienischen Bestandssituation vor. Ein Luftreinhalteplan gemäß EU-Rahmenrichtlinie zur Luftqualitätsüberwachung für die Stadt Sankt Augustin besteht nicht.

Hochspannungsleitung

Südlich des Plangebiets im Bereich des Grüngürtels verläuft eine Hochspannungsleitung (110 kV).

2.5 Verkehrliche Erschließung

Sankt Augustin ist verkehrlich gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im Norden der Stadt verläuft in Ost-West-Richtung die A 560 mit den Anschlussstellen Sankt Augustin, Siegburg und Niederpleis. Im Westen verläuft die A 59, welche in Nord-Süd-Richtung von Köln nach Bonn führt. Entlang der östlichen Stadtgrenze verläuft in Nord-Süd-Richtung die A 3 von Köln nach Frankfurt am Main. Die A 560 verbindet die A 59 mit der A 3. In Nord-Süd-Richtung verläuft die B 56 durch Sankt Augustin hindurch und bindet die Stadt an die benachbarten Städte Siegburg und Bonn an. Das Plangebiet ist insofern via der Alten Heerstraße gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Es ist zudem über die Haltestellen Hangelar-Ost der Stadtbahnlinie 66 bzw. 67 gut an das überörtliche Schienenverkehrsnetz angebunden. Die Stadtbahnlinie bindet Hangelar an das Sankt Augustiner Zentrum an und gewährleistet eine Anbindung an Bonn und Siegburg. Mit dem ICE-Bahnhof in Siegburg (Verbindung Köln - Frankfurt a. M.) ist die Anbindung an den überörtlichen Verkehr gewährleistet.

Des Weiteren ist das Plangebiet über die Buslinie 517 (Haltestelle Alte Heerstraße / Nonnenstrombergstraße) an das Zentrum von Hangelar (Hangelar-Mitte) sowie die Stadtbahnlinie 66/67 und das Zentrum von Sankt Augustin (Sankt Augustin-Markt) angebunden.

Verkehrliche IST-Situation

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Alte Heerstraße. Die verkehrsplanerische Begleituntersuchung des Ingenieurbüros Vertec wertet den Kreuzungspunkt Bonner Straße / Kölnstraße / Alte Heerstraße und deren Belastungszahlen als maßgebend für die Anbindung des Plangebiets an die Alte Heerstraße. In Richtung Westen weist die Alte Heerstraße 5.652 Kfz/Tag und 6.550 Kfz/Tag in Fahrtrichtung Osten (Verkehrsdaten aus dem Jahr 2007) auf.

Um der verkehrlichen Entwicklung bis 2015 gerecht zu werden, werden die Belastungen auf 5.950 Kfz/Tag in Fahrtrichtung Westen und auf rd. 6.900 Kfz/Tag in Fahrtrichtung Osten in Abstimmung mit dem zuständigen Amt der Stadt Sankt Augustin hochgerechnet.

Dies bedeutet für die Spitzenstunde

Richtung Westen	480 Kfz/h
Richtung Osten	550 Kfz/h

Der Schwerverkehrsanteil beträgt 2 % auf der Alten Heerstraße. Die Alte Heerstraße begleitend verläuft ein Geh- und Radweg auf der südlichen Seite der Straße.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist an das bestehende örtliche Versorgungsnetz (Strom-, Telefon-, Trinkwasserversorgung) angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalsystem (Mischwasserkanal DN 300 in der Alte Heerstraße) und den Anschluss an die Kläranlage Sankt Augustin-Menden. Vor der Einleitung in den städtischen Kanal ist auf Grund des höheren Versiegelungsgrades im Plangebiet sowie der geringen Kapazität des Hauptsammlers eine Rückhaltung des Regenwasser (Regenrückhaltebecken) sowie die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets erforderlich.

Weitere Details zur Entwässerung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum eines privaten Vorhabenträgers aus der Region. Die innerhalb des Plangebiets gelegene Parzelle Nr. 1908 befindet sich im Eigentum der Stadt Sankt Augustin.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landesentwicklungsplan 'Schutz vor Fluglärm'

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Lärmschutzzone C (Lärmbelastung über 62 dB(A) des Verkehrslandeplatzes Bonn-Hangelar). Der Landesentwicklungsplan trifft für die Bauleitplanung in der Lärmschutzzone C folgende Regelung:

"In der Bauleitplanung ist im Rahmen der Abwägung zu beachten, dass langfristig von einer erheblichen Lärmbelastung auszugehen ist. Hierbei sind in besonderem Maße Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für einen angemessenen baulichen Schallschutz zu treffen."²

3.2 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs des Ortsteils Hangelar.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP), aufgestellt 2009, stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 Wohnbaufläche dar. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist als Grünfläche dargestellt. Die Alte Heerstraße stellt eine überörtliche Verkehrsverbindung dar.

² Landesentwicklungsplan 'Schutz vor Fluglärm' vom 17.08.1998, Stand 01.12.2014

Südlich des Plangebiets verläuft eine bestehende Hochspannungsleitung, diese ist als 110 KV-Leitungen mit ihrem erforderlichen Schutzstreifen als nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan eingetragen.

Das geplante Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

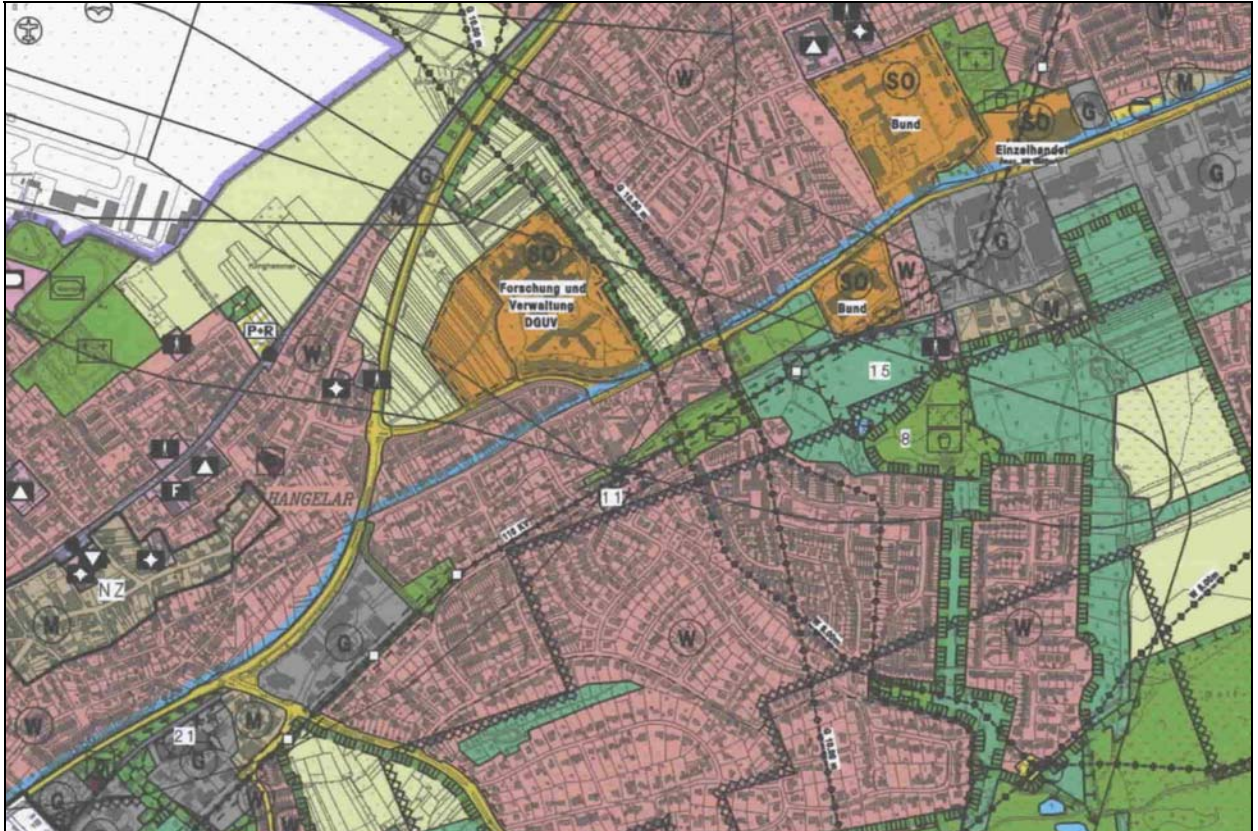


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin

3.4 Planungsrechtliche Ausgangslage

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Für die Umgebung des Plangebiets liegen die folgenden Bebauungspläne vor:

Bebauungsplan Nr. 213/1, 2. und 3. Änderung

Für das nördlich der Alten Heerstraße gelegene Areal besteht der Bebauungsplan Nr. 213/1 mit der 2. Änderung aus dem Jahr 1984, welcher ein Sondergebiet 'Fläche für Forschungs- und Prüfinstitute der gewerblichen Genossenschaften' mit der Einschränkung, dass zur umgebenden Wohnbebauung innerhalb des 15 m Abstandes nur Verwaltungsgebäude und nicht störende Betriebsanlage zulässig sind, festsetzt. Die 3. Änderung aus dem Jahr 1999 gilt für den Bereich zwischen Lindenstraße, Nahestraße und Alter Heerstraße. Der Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 208, 1. Änderung

Östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 208 an. Dieser setzt ein Reines Wohngebiet mit drei Vollgeschossen, einer geschlossenen Bauweise mit Flachdach (Traufhöhe 9,0 m), einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 fest. Das Wohngebiet wird durch die Ilmenaustraße erschlossen.

Bebauungsplan Nr. 225

Direkt westlich angrenzend an das Plangebiet existiert für den Bereich um den Weilbergweg der Bebauungsplan Nr. 225 aus dem Jahr 2004. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Doppelhaus- bzw. Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 fest.

3.5 Verordnungen / Satzungen**Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Wasserschutzgebietes Meindorf für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbands. Es grenzt jedoch an die Wasserschutzzone IIIB an.

4. Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung**4.1 Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit 17 Wohneinheiten zu schaffen. Im Vordergrund steht die Nachverdichtung im Bestand auf einem bisher untergenutzten Grundstück, welches zuvor gewerblich und zum Wohnen genutzt wurde. Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Nachfrage nach zentral gelegenen Ein- und Zweifamilienhäusern soll auf dem bisher nur locker bebauten Grundstück eine kompakte Einfamilienhausbebauung entstehen.

Damit werden die Ziele des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB 'die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens' berücksichtigt.

Insbesondere wird den Anforderungen des Baugesetzbuchs nach Maßnahmen der Innenentwicklung in Form von einer Nachverdichtung im Bestand entsprochen. Damit wird auch das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erreicht.

Das Plangebiet ist voll erschlossen und es kann insbesondere auch die vorhandene technische und soziale Infrastruktur genutzt werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept knüpft an die benachbarten Baustrukturen am Weilbergweg an und sieht die Errichtung von 17 Wohnhäusern auf dem rd. 4.800 qm großen Grundstück vor, die überwiegend in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ermöglicht werden sollen. Durch eine neu geplante Erschließungsstraße – ausgewiesen als verkehrsberuhigter Bereich – soll der hintere Teil des Plangebiets für eine Bebauung erschlossen werden.

Die geplante Bebauung teilt sich in 2 Bereiche auf. An der nördlichen Grundstücksgrenze (zur Alten Heerstraße) ist eine geschlossene Baureihe mit 5 Wohneinheiten als Reihenhausbauung vorgesehen. Geplant sind hier flächenoptimierte, familiengerechte Häuser mit insgesamt 3 Wohnebenen, wobei Erd- und Obergeschoss als Vollgeschosse sowie das Dachgeschoss als kleineres Nichtvollgeschoss ausgebaut werden sollen. Mit der Reihenhausbauung entlang der Alten Heerstraße mit einer geplanten Gebäudehöhe von rd. 10 m wird das Baugebiet nicht nur sichttechnisch von der Straße abgegrenzt, sondern auch eine Minimierung der schalltechnischen Belastung durch den Straßenverkehr der Alten Heerstraße vorgenommen. Ein entsprechender Wohnungsgrundriss mit der Anordnung hauptsächlich untergeordneter Räume zur Straßenseite sowie der Einbau schalldämmender Wohnraumlüfter zur Straßenseite sorgen auch in diesen Bereichen des Plangebiets für die erforderliche Wohnqualität. Die Wohnaußenbereiche lassen sich auf der von Verkehrslärm abgewandten Seite anordnen.

Der hinter dem Haus liegende Garten wird durch die geschlossene Bebauung schalltechnisch geschützt und durch die südliche Ausrichtung nahezu ganztägig belichtet. Die Eingänge der Reihenhausbauung sind nach Norden zur Alten Heerstraße ausgerichtet. Vor den Hauseingängen ist ein Fußweg geplant, der seitlich zur geplanten Erschließungsstraße und den hier geplanten Pkw-Stellplätzen führt.

Östlich der Erschließungsstraße werden insgesamt 10 Stellplätzen angeordnet. Davon sind 5 (offene) Pkw-Stellplätze sowie 5 Carports mit einer Tiefe von 6 m vorgesehen, die der Reihenhausbauung entlang der Alten Heerstraße als Stellplätze zugeordnet werden. Weitere 5 Stellplätze befinden sich im Bereich der Wendeanlage der Erschließungsstraße im südlichen Teil des Plangebiets. Diese werden als Besucherstellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen.

Südlich der Reihenhausbauung werden 6 Doppelhäuser (12 Doppelhaushälften) beidseits und südlich der Erschließungsstraße angeordnet. Jeder Doppelhaushälfte sind eine Garage bzw. ein Carport sowie ein davor liegender Stellplatz zugeordnet.

Das Planungskonzept des Vorhabenträgers sieht eine Gebäudehöhe (Firsthöhe bzw. Attika) von max. 10 m (gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) vor. Damit vermittelt die geplante Bebauung zwischen der zweigeschossigen Wohnbebauung am Weilbergweg und der dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung an der Ilmenaustraße. In der Regel werden damit 2 Wohngeschosse sowie der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzlicher Wohnraum – nicht aber als Vollgeschoss – ermöglicht.

Der Bebauungsplan setzt zwei Vollgeschosse für die geplante Reihen- und Doppelhausbebauung fest.



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept des Vorhabenträgers, Stand Juli 2015

Für alle Häuser ist eine abgestufte Dachlandschaft mit Pult-, versetzten Pult- oder Satteldächern geplant, die einen harmonischen Übergang von der westlichen Nachbarbebauung 'Weilbergweg' mit steilen Satteldächern und der östlich angrenzenden Bebauung an Ilmenaustraße mit 3 geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern, gewährleisten.

Auf nahezu jedem Hausgrundstück ist der Bau einer eigenen Garage bzw. eines Carports möglich. Die Einfahrt vor der Garage dient dabei als Stellplatzfläche für einen zweiten Pkw, so dass für jedes Wohngebäude 2 Pkw Stellplätze auf eigenem Grundstück vorhanden sind.

Wenn keine wasserrechtlichen Belange dagegen sprechen, sollen die Zuwegungen, die Zufahrten sowie die nicht überdachten Pkw-Stellplätze versickerungssoffen befestigt werden.

Teilbereiche des Plangebiets müssen um bis zu max. 1 m angehoben werden, um die geforderte Rückhaltung bzw. Versickerung des nicht belasteten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen sowie die gewünschte Rückhaltung unterhalb der neu geplanten Erschließungsstraße realisieren zu können.

Erschließung

Das Plangebiet wird über eine neu zu erstellende Erschließungsstraße an die Alte Heerstraße angeschlossen. Diese soll als verkehrsberuhigte öffentliche Straße (Mischverkehrsfläche) den Innenbereich des Plangebiets erschließen.

Mit einer Mindestbreite von 5,50 m sind eine Begegnung von zwei Pkw sowie die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeugen gewährleistet. Im nördlichen Teil wird die Erschließungsstraße auf 6 m aufgeweitet, um ein komfortableres Ein- und Ausfahren aus den östlich angeordneten Stellplätzen / Carports zu gewährleisten und den Verkehr (Zu- und Abfahrt des Wohngebietes) nicht zu behindern. Entsprechend der Empfehlung des Verkehrsgutachters wird im Übergang zur Alten Heerstraße der bestehende Fuß- und Radweg in Richtung Süden in das Plangebiet verschwenkt, um eine Aufstellfläche für zu- und abfahrende Fahrzeuge zu erhalten. Diese Umgestaltung des Straßenraums ermöglicht eine höhere Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer auf der Alten Heerstraße. Laut Verkehrsplaner wird hierdurch die Gefährdung von entlang der Alten Heerstraße fahrenden Radfahrern durch die in das Plangebiet einfahrenden bzw. ausfahrenden Fahrzeuge erheblich reduziert.

Die Erschließungsstraße endet im südlichen Teil mit einer Wendeanlage, in deren Bereich 5 Besucherstellplätze angeordnet werden. Die Wendeanlage entspricht den Vorgaben der RSAG für 3-Achs-Lkw. Eine fußläufige Anbindung des Plangebiets an den südöstlich anschließenden Grünbereich mit Bolzplatz wird über einen Fuß- und Radweg entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze gewährleistet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere auch die Machbarkeit einer rückwärtigen Erschließung von Süden über die Großenbuschstraße und den Hirschbergweg als alternative Erschließungsvariante geprüft. Die hierfür erforderlichen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und werden von den entsprechenden Grundstückseigentümern nicht veräußert, so dass diese Erschließungsvariante im Laufe des Planverfahrens verworfen werden musste. Darüber hinaus wurden die Nachteile einer südlichen Erschließung, wie z.B. die zusätzlichen Verkehre innerhalb des Wohngebiets am Hirschbergweg sowie im Bereich des bestehenden Bolzplatzes (Gefährdung von spielenden Kindern) in die Abwägung eingestellt.

Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer an das umgebende Wegenetz erfolgt einerseits über den Anschluss an die Alte Heerstraße / Lindenstraße sowie im südöstlichen Bereich des Plangebiets über einen neu zu schaffenden Fuß- und Radweg im Bereich des Grüngürtels an den vorhandenen Weg an der Ilmenaustraße.

ÖPNV

Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV ist durch die nahegelegene Haltestelle 'Nonnenstrombergstraße' der Buslinie Nr. 517 sichergestellt. Diese stellt eine Anbindung an die Stadtbahnlinie 66/67 über den Haltepunkt Hangelar-Mitte her.

Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Wohnbebauung sieht Grundflächen von ca. 60 - 66 qm vor. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 fest. Für den Nachweis der GRZ im nördlichen Baufenster (für die geplanten Reihenmittelhäuser) werden die östlich der Erschließungsstraße gelegenen Freiflächen den kleinen Hausgrundstücken zugeordnet.

Für das gesamte Plangebiet ist die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 um 50% durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen bei einer GRZ von 0,4 wird mit einer daraus resultierenden GFZ von 0,8 die in § 17 BauNVO vorgeschriebene Obergrenze ($GFZ < = 1,2$) für Allgemeine Wohngebiet deutlich unterschritten und die Obergrenze für die GRZ mit 0,4 gemäß § 17 BauNVO eingehalten wird.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an die in der Alten Heerstraße vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Im Bereich der neu geplanten öffentlichen Erschließungsstraße werden die zusätzlich erforderlichen Leitungen sowie eine erforderliche Rückhaltung des Niederschlagswassers für die geplante Wohnnutzung verlegt.

Die erforderliche Rückhaltung sowie die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers erfordern die Aufschüttung von Teilbereichen des vorhandenen Geländes um bis max. 1 m, um die Rückhaltung bzw. Versickerung des Regenwassers technisch umsetzen zu können.

Daher ist für die Berechnung der Abstandsflächen der geplanten Gebäude im Rahmen der Baugenehmigung die zukünftige Geländehöhe zugrunde zu legen. In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird diesbezüglich ein Hinweis aufgenommen.

4.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Planung entfallen ein älteres Wohnhaus sowie die gewerbliche Nutzung durch eine Druckerei innerhalb eines überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereichs. Entsprechend der westlich angrenzenden Bebauung wird auch im Plangebiet eine verdichtete Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit einer neuen Erschließungsstraße umgesetzt. Durch die bauliche Konzentration im Innenbereich wird eine Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Flächen im bisher unbebauten Freiraum vermieden. Das Plangebiet wird jedoch durch einen höheren Versiegelungsgrad und eine dichtere Bebauung in Anspruch genommen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind nicht zu erwarten.

Es gehen vorhandene Grünbereiche auf dem Grundstück, wie Rasenflächen, Bereich mit Zypressen entlang der Alten Heerstraße und vorhandene Einzelbäume durch die Planung verloren.

Es ist mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen von rd. 100 Kfz pro Tag im Bereich der Alte Heerstraße / geplante Erschließungsstraße durch 17 neue Wohneinheiten zu rechnen. Die prognostizierte Knotenpunktsumme (Planfall) beträgt rd. 12.900 Kfz/d (Knoten 'Alte Heerstraße / geplante Erschließungsstraße'). Der Knotenpunkt sowie das umliegende Straßennetz ist für die zusätzlichen Verkehre laut Verkehrsgutachter ausreichend dimensioniert.

Aufgrund der Lage im Innenbereich sowie mit Bezug auf die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten durch das Planvorhaben betroffen sind, wurde im Januar 2015 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 229 'Alte Heerstraße' vom Büro Kreutz durchgeführt. Im Rahmen einer Habitatpotenzialanalyse konnte für fünf (Zwergfledermaus, Gimpel, Haussperling, Hausrotschwanz, Klappergrasmücke) der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG auszuschließen, werden artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt.

Es handelt sich um zeitliche Beschränkung in der Baufeldräumung (Gehölzfällung zwischen Oktober und Ende Februar, Gebäudeabriss zwischen November und Anfang April) und um das Anbringen von Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel. Unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden durch die Umsetzung des Planvorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht berührt.

Durch die geplante Errichtung von 17 Wohneinheiten im Bereich des Plangebiets wird die Verkehrsbelastung im Bereich der Alte Heerstraße geringfügig erhöht. Die Alte Heerstraße stellt jedoch eine überörtliche Verbindungsstraße dar, die eine ausreichende Leistungsfähigkeit zur Aufnahme der zusätzlichen Verkehren aufweist. Um von Sankt Augustin kommend das Einbiegen in das Plangebiet zu erleichtern, wird die Markierung einer neuen Linksabbiegespur entsprechend der Empfehlung der verkehrsplanerischen Begleituntersuchung empfohlen.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Planinhalte)

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur seiner näheren Umgebung und der weiter zu entwickelnden Charakteristik außerhalb des Plangebiets gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies bedeutet, dass dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen wird, wenn auch untergeordnet kleinere, dem Wohngebiet dienende nicht störende Handwerksbetriebe sowie soziale, kirchliche und gesundheitliche Einrichtungen möglich sind. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Anlagen werden wegen ihrer negativen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet durch verkehrliche Belastungen und störende Lärmimmissionen durch Besucher/Nutzer ausgeschlossen.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – d.h. erfahrungsgemäß flächenintensive sowie verkehrs- und kundenintensive Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels), Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – sind im Plangebiet unzulässig, da ansonsten Störungen der schutzbedürftigen Wohnnutzungen und der städtebaulichen Ordnung nicht auszuschließen sind.

Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Nachbarschaft – durch die Nachverdichtung eines derzeit nur gering ausgenutzten Grundstücks in Form einer Einfamilienhausbebauung – sind verträglich, da es sich um eine Erweiterung der benachbarten Wohnnutzungen handelt.

Mit der Planung wird eine Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung geplant, die dem nachgefragten Bedarf insbesondere auch junger Familien entspricht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Das bedeutet, dass künftigen Bauherren bis zu 40 % der Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. D.h. 60 % der Grundstücksfläche sind in der Regel, solange diese nicht durch Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, von einer Bebauung freizuhalten sowie als Grünfläche anzulegen und zu nutzen. Damit wird der Vorgabe aus § 17 BauNVO 'Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung' für allgemeine Wohngebiete entsprochen.

In Anlehnung an die Bebauung am Weilbergweg setzt der Bebauungsplan zwei Vollgeschosse als Höchstmaß für die Reihen- bzw. Doppelhäuser fest. Damit werden die Baustrukturen des unmittelbar westlich angrenzenden Wohngebiets am Weilbergweg fortgeführt. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen ermöglicht eine entsprechend für die Wohnnutzung geeignete bauliche Ausnutzung. Dabei kann zu den zwei Vollgeschossen ein weiteres Nicht-Vollgeschoss innerhalb eines geneigten Daches oder in Form eines Staffelgeschosses realisiert werden. Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse gewährleistet, dass sich die geplante Wohnbebauung in die umgebende Wohnbebauung – östlich schließt sich eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung und westlich eine zweigeschossige Doppelhausbebauung an – einfügt.

Da es sich bei der baulichen Nutzung um Wohngebäude handelt, ist von einer üblichen Geschosshöhe von rd. 3 m inkl. Deckenhöhe auszugehen, so dass eine zweigeschossige Bauweise eine Gebäudehöhe von rd. 6 m zzgl. Satteldach oder Staffelgeschoss aufweisen kann.

5.3 Nebenanlagen und Garagen / Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports wird auf Grund der dichten Bauweise zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung auf die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen für Stellplätze bzw. Garagen beschränkt. Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze auf dem Grundstück oder dem Wohngrundstück zugeordnete Stellplatzflächen nachgewiesen. Im Bereich der Wendeanlage werden 5 Besucherstellplätze vorgesehen.

Nebenanlagen werden auf Grund der geringen Grundstücksgrößen außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zur Sicherung von Freiräumen als Gartenbereiche nur bis max. 30 cbm umbauten Raum zugelassen.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Im Allgemeinden Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es gelten die Abstandsregelungen der Bauordnung NRW in der derzeit gültigen Fassung. Diese landesrechtlichen Regelungen sind für die Umsetzung der planerischen Konzeption ausreichend bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist möglich; ein Überschreiten der Baugrenze durch das gesamte Gebäude ist nicht zulässig. In geringfügigem Ausmaß vortretende Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und Dachüberstände dürfen die Baugrenzen um bis zu 1 m überschreiten.

Die Baugrenze parallel zur Alten Heerstraße sichert eine Bauflucht entlang der bestehenden Straße und fasst den Straßenraum baulich ein. Der Verlauf der rückwärtigen Baugrenzen erfolgt im Wesentlichen straßenbegleitend, so dass der öffentliche Raum 'Erschließungsstraße' baulich gefasst und eine gewünschte West-Ausrichtung der geplanten Bebauung ermöglicht wird.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sichern die Erschließung der geplanten Wohnbebauung für Fußgänger, Radfahrer sowie für den Individualverkehr. Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' inkl. der vorgesehenen Aufweitung im Bereich des Anschlusses der Erschließungsstraße an die Alte Heerstraße und Wendeanlage mit Stellplätzen im südlichen Plangebiet festgesetzt. Südöstlich wird ein Fuß- und Radweg zur Anbindung an das südlich anschließende Wohngebiet festgesetzt.

5.6 Flächen / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen erstellt. Das Prognosegutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im nördlichen Plangebiet die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005³ mit tags (6-22 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22-6 Uhr) 45 dB(A) bei ungehinderter Schallausbreitung deutlich überschritten würden.

Die Beurteilungspegel (L_p) betragen tagsüber für den nördlichen Teil des Plangebiets zwischen 53 und 63 dB(A) und für den südlichen Teil zwischen 47 und 53 dB(A) ohne Berücksichtigung

³ DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' in der Fassung von Juli 2002; Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987

der Abschirmwirkung von Gebäuden. Während nachts Beurteilungspegel (L_r) zwischen 45 und 55 dB(A) im nördlichen Teil des Plangebiets und zwischen 40 bis 45 dB(A) für den südlichen Teil ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung von Gebäuden auftreten. Den Anlagen 5 und 6 zum Schalltechnischen Prognosegutachten ist die konkrete Schallausbreitung mit den geplanten Gebäuden (Tag- und Nacht-Situation) zu entnehmen. Diese zeigen, dass durch die Anordnung der geplanten Gebäude überwiegend die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tag- und Nacht-Situation eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Alten Heerstraße sind aus städtebaulichen Gründen sowie auf Grund des erforderlichen Flächenbedarfs und finanziellen Aufwandes nicht möglich. Die städtebauliche und architektonische Konzeption berücksichtigt daher entsprechend die vorhandene Lärmbelastung und sieht einen geschlossenen Reihenhausriegel entlang der Alten Heerstraße vor, um die dahinter liegende Bebauung sowie die Wohnaußenbereiche vor den Verkehrsgerausmissionen ausreichend zu schützen. Darüber hinaus ordnet das Konzept die Stellplätze und Carports im durch Lärm belasteten nordöstlichen Teil an. Die geplanten Wohngebäude werden entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) mit Dreifachverglasung und zusätzlichen Lüftungsanlagen ausgestattet, so dass ein verträglicher Innenraumpegel sichergestellt wird. Üblicherweise werden bei einer massiven Bauweise in Kombination mit einer Dreifachverglasung die Anforderungen des Lärmpegelbereich III eingehalten, so dass keine zusätzlichen Anforderungen durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen < LPB III an die Baukörper gestellt werden.

Auf Grund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind Festsetzungen von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – hier Verkehrsgerausmissionen in Form von Lärmpegelbereichen erforderlich.

Lärmpegelbereiche

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sowie zur Schaffung einer hohen Wohnqualität setzt der Bebauungsplan Nr. 229 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109⁴ 'Schallschutz im Hochbau', entsprechend der in Anlage 4 des Schalltechnischen Prognosegutachtens vom Gutachter vorgeschlagenen Abgrenzung fest. Dabei wird der worst-case mit einer freien Schallausbreitung zugrunde gelegt. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Gemäß DIN 4109 wird das erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res.}$) für Außenbauteile von Gebäuden, einschließlich der Fenster, in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und damit ein ausreichender Schutz der Wohninnenbereiche gewährleistet. Darüber hinaus sind besonders ruhebedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer) auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude vorzusehen oder mit Lüftungsanlagen zu versehen.

Eine Abweichung von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz ist mit gutachterlichem Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich, wenn z.B. auf Grund der abschirmenden Reihenhausbauung die Belastungen im südlichen Teil des Plangebiets geringer ausfallen.

⁴ DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' in der Fassung von November 1989

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Entsprechend der benachbarten Wohnbebauung werden geneigte Dächer und Flachdächer zugelassen. Geneigte Dächer (z.B. Pult-, Sattel- und Walmdach) müssen eine Neigung zwischen 18 und 38 Grad aufweisen. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile und Garagen bzw. Carports.

Um eine einheitliche Ausgestaltung der Doppelhäuser bei Material- und Farbwahl von Dach- und Fassaden sicherzustellen, wird hierzu eine Festsetzung für ein einheitliches Erscheinungsbild der Doppelhäuser auch für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen als örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

7. Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone C (über 62 dB(A)) des benachbarten Verkehrslandeplatzes Bonn-Hangelar nordwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von rd. 1 km gelegen. Es ist von einer Lärmvorbelastung am Tage für die Wohnbebauung, hier insbesondere die Wohnaußenbereiche, auszugehen.

Der Flugplatz wird nur zur Tageszeit betrieben, damit sind nächtliche Beeinträchtigungen auf Grund von Fluglärm ausgeschlossen. Die Wohngebäude werden entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) mit Dreifachverglasung und zusätzlichen Lüftungsanlagen ausgestattet, so dass ein verträglicher Innenraumpegel sichergestellt wird.

In die textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis zur geplanten Anhebung von Teilflächen des Plangebiets aufgenommen. Die teilweise Aufschüttung des Geländes um bis zu max. 1 m ist erforderlich, um die gewünschte Rückhaltung des Niederschlagswassers technisch umsetzen zu können. Für die Berechnung der Abstandsflächen der geplanten Gebäude im Rahmen der Baugenehmigung sind daher die Geländehöhen nach Aufschüttung des Geländes zugrunde zu legen.

Da das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG für ubiquitäre Vogelarten nicht ausgeschlossen werden kann, werden die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutz-relevanter Beeinträchtigungen als Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

M 1: Zur Vermeidung der Zerstörung von Niststätten von Vogelarten sind jegliche Rodungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (01.10.-28.02.) durchzuführen. Des Weiteren sind die Abrissarbeiten von November bis spätestens Anfang April zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen.

Sollte eine Entfernung oder der Beschnitt von Gehölzen oder ein Abbruch von Gebäuden innerhalb der Brutzeit notwendig werden, so sind die betroffenen Gehölze wenige Tage zuvor von einer fachkundigen Person (z.B. Biologe) auf mögliche Nester zu kontrollieren. Eventuell begonnene Bruten wären dann abzuwarten. Sollte kein Brutgeschehen nachgewiesen werden, so ist eine Entfernung der Gehölze nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde auch innerhalb der Brutzeit möglich.

M 2: Da Brutvorkommen des Haussperlings sowie Einzelquartieren von Zwergfledermäusen in und an dem Bestandsgebäude nicht ausgeschlossen werden können, ist der Verlust dieser potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Anbringen künstlicher Quartiere in einem Umkreis von 500 m zum Plangebiet in Form von 3 Kästen zur Anbringung an Gebäuden oder Bäumen (Einzelbäume oder Waldrand) als Kompensationsmaßnahme für den Haussperling und 5 Kästen zur Anbringung an Bäumen als Kompensationsmaßnahme für die Zwergfledermaus auszugleichen. Diese Maßnahme muss vor Beginn der Bautätigkeiten bzw. Abbrucharbeiten erfolgen (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 'Alte Heerstraße' (Büro Kreutz, Stand 13.01.2015)).

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich, da sich die zur Umsetzung benötigten Grundstücke im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. im Falle des Flurstücks 1908 im Eigentum der Stadt Sankt Augustin befinden.

9. Kosten für die Stadt

Die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Planungs- und Erschließungskosten werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Sankt Augustin geregelt. Für die Stadt entstehen keine Kosten. Die Übernahme der Erschließungsstraße in städtisches Eigentum erfolgt kostenfrei.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Größe in m²
Allgemeines Wohngebiet	3.943 m²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsberuhigter Bereich	831 m²
Fuß- und Radweg	61 m²
Geltungsbereich	4.835 m²