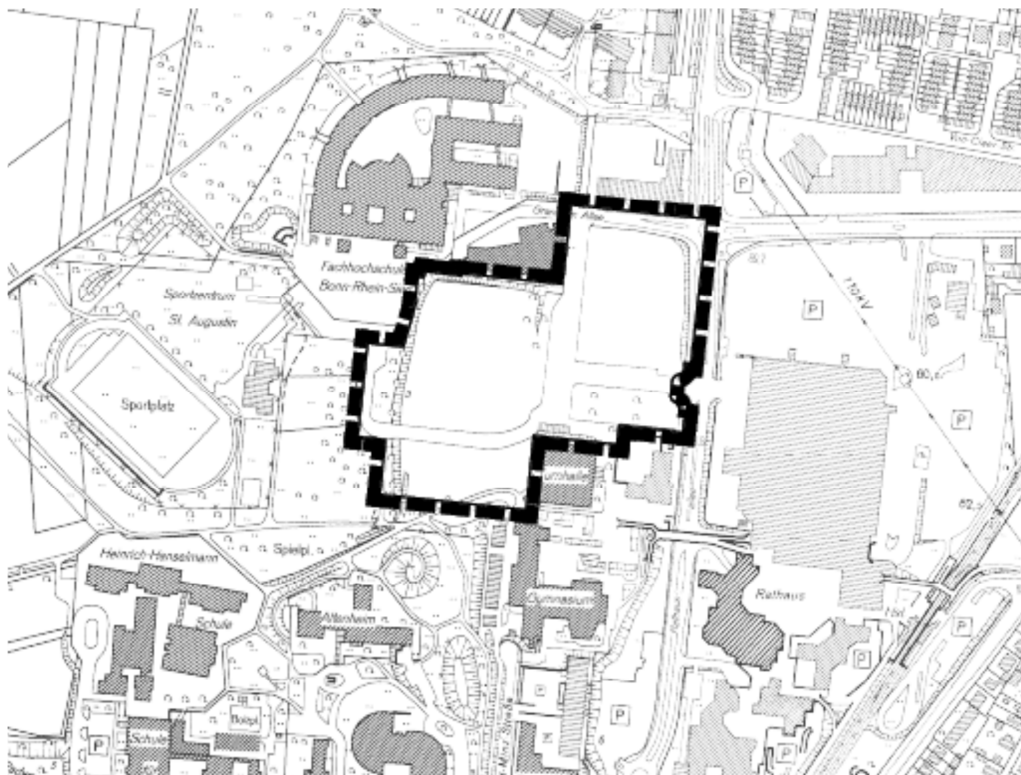


Stadt Sankt Augustin

Bebauungsplan Nr.: 113 3. Änderung „Haus Heidefeld“ Teil A



Begründung Entwurf

1. Planungsanlass

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 05.10.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 113 „Haus Heidefeld“ beschlossen. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen aus dem Masterplan Urbane Mitte für den Bereich westlich der Rathausallee geschaffen werden. Dazu gehört zum einen die Stärkung der bereits vorhandenen Nutzungen Wissenschaft und Bildung einhergehend mit der Schaffung von Erweiterungsflächen hierfür. Darüber hinaus sollen die bereits bestehenden Nutzungen durch weitere Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen und hochschulaffine Wohn- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt werden, um so eine Vernetzung mit dem Zentrum östlich der Rathausallee zu erreichen. Weiterhin sollen die bisherigen Kerngebietsfestsetzungen in Mischgebietsfestsetzungen umgewandelt und die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel damit ausgeschlossen werden.

Mit Ratsbeschluss vom 14.03.2012 wurde die Teilung des Bebauungsplanes in Teil A und Teil B beschlossen. Teil B wurde auf Grund einer Investorenplanung zur Errichtung von Studentenwohnheimen vordringlich weitergeführt. Dieser Plan erlangte am 05.12.2012 mit der Schlussbekanntmachung seine Rechtskraft.

In der 2. Jahreshälfte 2014 ist die Hochschule mit konkreten Erweiterungsabsichten an die Stadt herangetreten.

Aus diesem Grund wird nunmehr der Teil A der 3. Änderung des Bebauungsplanes 113 weiterbearbeitet.

2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Geltungsbereich ist eingebettet zwischen der Fachhochschule, dem Studentenwohnheim sowie dem ehemaligen Postgebäude und dem Rhein-Sieg-Gymnasium. Das Plangebiet ist ca. 4,8 ha groß. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 26.274 m². Von dieser Fläche sind auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 2. Änderung bereits ca. 7.700 qm als Parkplatzfläche versiegelt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben geplant, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen. Auf einer Grundfläche von ca. 12.416 qm ist die Festlegung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hochschulgebiet vorgesehen. Auf den Mischgebietsflächen mit einer gesamten Grundfläche von ca. 13.858 qm werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf Grund der Festsetzung als Mischgebiet ausgeschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wenn dieser entweder eine Grundfläche von unter 20.000 m² festlegt oder bei 20.000 m² bis unter 70.000 m² Grundfläche eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien zum Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen

Umweltauswirkungen hat. Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorgenommen. Zusammenfassend wurde in der Vorprüfung festgestellt, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 Teil A „Haus Heidefeld“ keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die gesamte Vorprüfung ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Teilbereiches A liegt innerhalb der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur1 und umfasst den Bereich südlich der Granthamallee, westlich der Rathausallee und nördlich des Postgebäudes. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,8 ha.

4. Bestehendes Planrecht

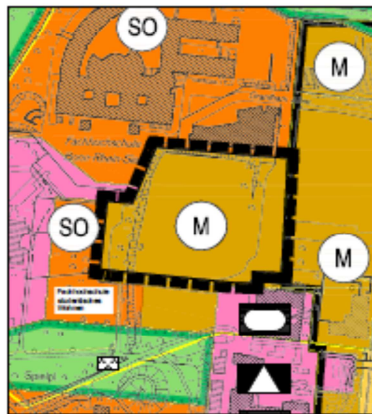
4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Bonn /Rhein-Sieg stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

4.2 Flächennutzungsplan

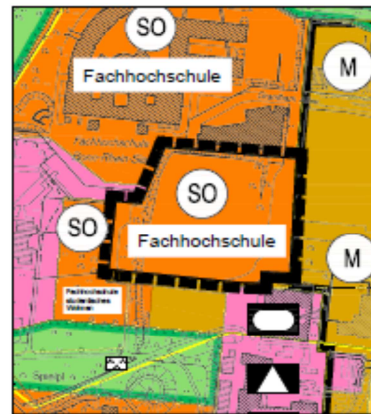
Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin stellt für den Planbereich gemischte Bauflächen dar. Da die Erweiterungsabsicht der Hochschule von dieser Flächendarstellung abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Anpassung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB geändert. Die Darstellung der gemischten Baufläche wird für den Bereich, der für die Erweiterung der Fachhochschule vorgesehen ist, in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachhochschule geändert. Mit Schreiben vom 11.02.2015 hat die Bezirksregierung Köln die Anpassung der Änderung an die Ziele der Landesplanung (§ 34 LPiG) bestätigt.

rechtskräftiger Flächennutzungsplan



M Gemischte Baufläche

geplante Darstellung nach der Anpassung des Flächennutzungsplanes



SO Sonderbaufläche Fachhochschule

4.3 Bebauungsplan

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr.: 113, 2. Änderung „Haus Heidefeld“ weist in dem betreffenden Planbereich vier nach Intensität der Nutzung gestaffelte Kerngebiete sowie die für die Nutzung notwendigen Erschließungsflächen aus.

5. Bestandssituation

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Gelände der Hochschule und dem Haus der Wirtschaft und des Handwerks an. Im Plangebiet selbst befinden sich ein alter aufgelassener Sportplatz mit Pflanzstrukturen um diesen Platz sowie eine asphaltierte Parkplatzfläche, die derzeit als Ausweichparkfläche für die Bauphase des Huma-Einkaufsparkes dient. Des Weiteren führt eine Baustraße entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 113 2. Änderung durch das Gebiet. Im Süden im Anschluss zum Plangebiet befindet sich das ehemalige Gebäude der Post sowie Gebäude des Rhein-Sieg-Gymnasiums. Westlich wird das Plangebiet durch die Gebäude des Studentenwohnheimes begrenzt.

6. Planinhalte

6.1 Erschließung

Die geplante öffentliche Erschließung entspricht den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes 113 2. Änderung. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Trasse der Granthamallee. Die Hochschule und auch die übrigen Baugebiete werden vorrangig über die Granthamallee und dem Kreisverkehr an der Rathausallee erschlossen.

Eine zweite Anbindung an die Rathausallee ist nördlich der Post vorgesehen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 107 ist hier ebenfalls ein Kreisverkehr geplant.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass eine Vielzahl öffentlicher Stellplätze vorgesehen werden kann.

Darüber hinaus soll innerhalb der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Verkehrsfläche eine attraktive Wegeverbindung „Campus Magistrale“ zur Anbindung der Fachhochschule und als Schulweg vom Spichelsfeld zum Rhein-Sieg-Gymnasium entstehen.

Mit der Erweiterung der Hochschule ist beabsichtigt den Hochschulverkehr nicht mehr über den Campusplatz zu führen, sondern durch eine private Erschließung auf dem künftigen Hochschulgrundstück südlich des Erweiterungsbaus auf den vorhandenen Parkplatz im Westen zu leiten. Damit wird das Ziel erreicht den Platz vor dem Haupteingang der Hochschule fast vollständig vom KFZ-Verkehr abzukoppeln. Fußläufig kann das Gelände der Hochschule nach wie vor auch von der Allgemeinheit in Richtung Westen (Grüne Mitte) durchquert werden. Über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird dies im Bebauungsplan gesichert.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung des gesamten Gebietes erfolgt über den bereits in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegten Kanal. Das anfallende Niederschlagswasser kann entsprechend dem Versickerungsgutachten der ECO Umweltmanagement GmbH von 1995 vor Ort versickert werden (siehe hierzu auch unter Punkt 6.3).

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Fernwärmeversorgungssatzung der Stadt Sankt Augustin vom 21.12.2000. Die Versorgung mit Wärmeenergie erfolgt durch Fernwärme über ein Blockheizkraftwerk. Jeder Grundstückseigentümer der einen Bauantrag im Plangebiet stellt, ist verpflichtet, die baulichen Anlagen an das Fernwärmeversorgungsnetz anzuschließen.

6.3 Niederschlagswasserversickerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf erstmals zu überbauenden Grundstücken gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem § 51a Landeswassergesetz zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Stadt hat durch Gutachten der ECO Umweltmanagement GmbH, Köln, aus dem Jahre 1995, den Nachweis erbracht, dass große Bereiche des B-Plangebietes für eine Versickerung geeignet sind. Auf Grund unterschiedlich ausgeprägter geologischer Bodenstruktur kann es im Kleinbereich auch dazu kommen, dass eine Versickerung wegen ungünstiger Durchlässigkeitsbeiwerte an diesen Stellen nicht möglich ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Grundstückseigentümer ein ergänzender Nachweis zu führen und der zuständigen Behörde vorzulegen.

In der Kanalnetzgenehmigung gemäß § 58.1 LWG NW für das Einzugsgebiet der Kläranlage Sankt Augustin-Menden (ZABA), genehmigt durch den Regierungspräsidenten in Köln am 02.05.1995; AZ: 54.2-3.1-(8.6)-12-zu 2359, sowie der aktuellen und jetzt gültigen Änderungsanzeige gemäß § 58.1 LWG NW vom 24.05.2012, ist der Planbereich komplett berücksichtigt.

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer werden der zentralen Abwasserbehandlungsanlage Sankt Augustin –Menden (ZABA) zugeleitet.

6.4 Geh, Fahr- und Leitungsrechte

Die Ferngasleitung LNr. 3/5DN 150 Bl.6A-7B führt in Ost-Westrichtung überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen südlichen Teilbereich des Plangebietes. Die Leitung tangiert in einem geringen Umfang das Mischgebiet MI4 und ist daher in diesem Baufeld durch die Festlegung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes inklusive eines Schutzstreifens von 4,00m gesichert. Darüber hinaus tangiert die Leitungstrasse bzw. der hierfür erforderliche Schutzstreifen in der Nähe des Kreisverkehrs Granthamallee/Rathausallee eine Teilfläche des MI 1. Auch hier wird die Leitungstrasse durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einschließlich des erforderlichen Schutzstreifens im Plangebiet gesichert.

Im Westen des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung der städtische Abwasserkanal. Im Bereich des Sondergebietes wird der Kanal ebenfalls über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt unter Berücksichtigung eines beidseitigen Schutzstreifens gesichert. Darüber hinaus befindet sich der Kanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. innerhalb der öffentlichen Grünfläche und ist somit planungsrechtlich gesichert.

Ein Gehrecht ermöglicht der Allgemeinheit auf einer Breite von 4,00 m im Bereich der Hochschulerweiterung im Norden des Sondergebietes die Durchquerung des Hochschulgeländes, um den Freiraum im Westen, die sogenannte „Grüne Mitte“ zu erreichen.

Innerhalb des MI 2 ist zur Anbindung des Postgebäudes an die Rathausallee ein Geh- und Fahrrecht vorgesehen. Über dieses Fahrrecht können PKW's den Parkplatz des Postgebäudes, der ca. 1,50m über Straßenniveau liegt erreichen. Größere Fahrzeuge wie z. B. 3 –achsige Müllfahrzeuge können auf der Rückseite des Gebäudes über die im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche das Grundstück befahren.

65 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des Erweiterungsbedarfes der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg wird der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 als MK 3 bezeichnete Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschulgebiet festgesetzt. Das Sondergebiet schließt direkt an das bestehende Hochschulgelände an und wird durch die Baustraße, die auf den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes 113 fußt, umfasst.

Mit der Festsetzung wird der Zielaussage des Masterplanes Urbane Mitte zu dem Lupenraum MK-Flächen entsprochen. Um dem Erweiterungsbedarf der Hochschule gerecht zu werden, sind im Sondergebiet alle Einrichtungen einer Hochschule einschließlich der Hochschulverwaltung zulässig. Darüber hinaus sind ausnahmsweise Läden bzw. Shops sowie gastronomische Einrichtungen wie z.B. Kopiershop, Brötchen- Snackverkauf, Kaffeeshop u. ä. als Ergänzung zur Mensa zulässig. Unter dem Begriff Läden sind keine Nahversorger, Fachmärkte o.ä. in einer Größenordnung von bis zu 800qm zu verstehen. Diese Nutzungsarten gehören nicht zum typischen Bedarf einer Hochschule.

Mit der Festsetzung der Mischgebiete (MI1 – MI4) westlich der Rathausallee sowie nördlich des Rhein-Sieg-Gymnasiums werden ebenfalls die Aussagen des Masterplanes Urbane Mitte zu dem als Lupenraum MK-Flächen bezeichneten Bereich berücksichtigt.

Mit der Festlegung als Mischgebiet wird das Ziel verfolgt eine Nutzungsvielfalt bestehend aus Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen im westlichen Stadtzentrum zu ermöglichen. Kleinteiliger Einzelhandel soll ausschließlich in den Erdgeschosebenen entlang der Rathausallee und im Übergang der Granthamallee realisiert werden, um so eine direkte Verknüpfung zwischen den Nutzungen westlich und östlich der Rathausallee zu erhalten. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, die trennende Wirkung der Rathausallee zwischen den beiden Quartieren aufzuheben und die beiden Bereiche miteinander zu vernetzen. Aus dem gleichen Grund werden auf der Erdgeschosebene des MI 1 Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung von Mischgebieten ist großflächiger Einzelhandel westlich der Rathausallee nicht mehr zulässig. Für diesen Bedarf sind ausreichende Flächen östlich der Rathausallee innerhalb des Bebauungsplanes 107 vorgesehen.

Darüber hinaus wird innerhalb der Mischgebiete 1 und 2 entlang der Rathausallee Einzelhandel mit den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe und Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte) aus der Sankt Augustiner Liste zur Definition von nahversorgungs- zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Für diese Sortimente sind ausreichende Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 107 vorgesehen. Der „hochschulaffine“ Einzelhandel wie z. B. Computershops und Fachbuchhandlungen soll dagegen Möglichkeiten zur Ansiedlung erhalten.

Aufgrund der geplanten Struktur dieses Stadtquartiers und der damit verbundenen Absicht hochschulaffine Nutzungen bestehend aus einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistung und Betrieben die vornehmlich sogenannte High-Tech-Arbeitsplätze beinhalten sollen, in diesem Bereich anzusiedeln, werden die nach § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten einschließlich Bordelle und Einrichtungen der gewerblichen Prostitution ausgeschlossen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe entsprechen darüber hinaus aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs und bei Tankstellen, der Kleinteiligkeit und überwiegend eingeschossigen Bauweise der Gebäude, nicht dem städtebaulichen Ziel neben der Ansiedlung von hochschulaffinen Nutzungen städtebaulich prägnante Raumkanten mit einem gestalterischen Anspruch an die Gebäude zu entwickeln.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben beruht auf der Erfahrung, dass sich solche Einrichtungen negativ (Trading-Down-Effekt) auf die angrenzende Umgebung auswirken können. Insbesondere beruht der Ausschluss von Vergnügungsstätten auf der unmittelbaren Nähe zum Rhein-Sieg-Gymnasium, welches ein besonderes Schutzbedürfnis hat und der Nähe zur Hochschule.

6.6 Maß der baulichen Nutzung

Für die Mischgebiete im Plangebiet wird entsprechend der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen eine GRZ von 0,6 festgelegt.

Mit einer festgelegten GFZ von 2,4 für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 und 1,8 für MI 3 und MI 4 werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO überschritten. Die BauNVO sieht für Mischgebiete eine GFZ von höchstens 1,2 vor.

Eine Überschreitung der Obergrenzen ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn städtebauliche Gründe vorliegen und sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen wird erforderlich, um in Verbindung mit den zulässigen Geschossen und der maximal zulässigen Geschosshöhe mit dem außerhalb des Bebauungsplanes befindlichen Einkaufszentrum sowie der bereits bestehenden Hochschulbebauung und dem Haus der Wirtschaft und des Handwerks zu korrespondieren und deutliche Raumkanten, sowohl entlang der Rathausallee mit innerstädtischem Charakter als auch innerhalb des Plangebiets entstehen zu lassen.

Des Weiteren wird für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 eine Geschossigkeit von III-V Geschossen und für MI 3 und MI 4 eine Geschossigkeit von III-IV mit einer maximal zulässigen Geschosshöhe festgelegt. Die Festlegung der Geschosshöhe, die maximalen Gebäudehöhen sowie die Festlegung der Baugrenzen und der städtebaulich markanten Eckpunkte im Bereich der beiden Kreisverkehre haben das Ziel den Straßenraum der Rathausallee und der Granthamallee räumlich zu fassen und zu betonen, sowie einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung im Westen zu schaffen.

Das Sondergebiet wird mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,8 festgelegt, um den Nutzungsansprüche der Hochschule auf dem Gelände entsprechen zu können, ohne jedoch städtebauliche Spannungen in dem Plangebiet auszulösen. Die Geschosshöhe (III-IV) und Gebäudehöhe orientiert sich wie auch in den Mischgebieten MI 3 und 4 an der Höhenentwicklung der vorhandenen, angrenzenden Bebauung.

6.7 Bauweise

Innerhalb des MI 1 wird entlang der Rathausallee und der Granthamallee eine geschlossene Bauweise festgelegt. Hiermit soll die Straßenführung deutlich gefasst werden und eine geschlossene Raumkante gegenüber dem Einkaufszentrum und im Kreuzungsbereich der beiden Straßen erreicht werden.

Innerhalb der Mischgebiete MI 2-4 sowie des Sondergebietes (SO) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise lässt auch Gebäude über 50 Metern Länge zu. Mit der Festsetzung soll eine optimale Ausnutzung der Baugebiete sichergestellt werden. Ausnahmsweise wird auch eine halboffene abweichende Bauweise vorgesehen, indem einseitig die Gebäude auf die Grenze zum Nachbargrundstück gebaut werden können, wenn bauordnungsrechtliche Belange, Belange des Brandschutzes o.ä. eingehalten und im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

6.8 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Plangebiet festgelegt. Im Plangebiet werden insgesamt 4 Baufelder festgelegt.

Das Sondergebiet und die Mischgebiete werden durch großzügige Baufelder mit Baugrenzen umfasst, damit im Rahmen dieser Angebotsplanung flexible Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Bauherren bestehen.

6.9 Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen

Die für die einzelnen Baugebiete festgelegten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Kamine, Aufzugüberfahrten um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn sonstige private Belange und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen. Eine Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Diese Festsetzung wurde getroffen, um den Spielraum zur maximal zulässigen Höhenentwicklung im besonderen Ausnahmefall geringfügig zu erweitern.

6.10 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Da die überbaubaren Flächen für alle Baugebiete innerhalb des Bebauungsplanes großzügig geschnitten sind, sind Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ausschließlich nur innerhalb dieser Baufenster zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen nicht durch Stellplätze überplant und versiegelt werden. Garagen und Stellplätze können sowohl durch ihre Anzahl als auch durch ihre Größe und willkürliche Verteilung im Plangebiet städtebaulich negativ in Erscheinung treten. Um die Stellplätze für geplante Nutzungen bündeln zu können und ggf. in den geplanten Gebäuden selbst unterbringen zu können, wird die Anzahl der Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet. Damit soll sichergestellt werden, dass die Einbeziehung der Stellplätze in den Hauptbaukörper gegenüber der Anordnung von notwendigen Stellplätzen an anderer Stelle auf dem Grundstück sich nicht nachteilig auf die Ausnutzung des Baugrundstückes auswirkt. Die festgelegten maximalen Gebäudehöhen sind jedoch aus stadtgestalterischen Gründen einzuhalten.

6.11 Nebenanlagen

Aus gestalterischen Gründen sind mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Nebenanlagen können aufgrund von ihrer Anzahl und Größe städtebaulich negativ in Erscheinung treten. Die überbaubaren Flächen sind innerhalb des Plangebietes so großzügig geschnitten, dass für Bauvorhaben notwendige Nebenanlagen ohne weiteres dort untergebracht werden können.

7. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPB), Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1)

Der LPB, sowie die Artenschutzrechtliche Vorprüfung und die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurden vom Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten erarbeitet. Mit dem LPB wurde geprüft, ob die 3. Änderung des Bebauungsplanes weitreichendere Eingriffe in Natur und Landschaft als die bereits bestehenden und rechtsverbindlichen Bebauungspläne (BP 113, 1. und 2. Änderung) ermöglicht. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im LPB werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planänderung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Kompensationsbilanz basiert auf der Gegenüberstellung der Bestandsbewertung (rechtskräftige Bebauungspläne) und der Planungsbewertung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen sind bereits durch die rechtskräftigen Bebauungspläne ausgeglichen. Die Bilanz ergibt sogar einen rechnerischen Überschuss von 24.449 Biotopwertpunkten. Bei einer erforderlichen Rodung von satzungsgeschützten Bäumen ist ein Rodungsantrag zu stellen. Ein Ausgleich bzw. eine Ersatzbaumpflanzung ist nicht mehr zu leisten, da dieser im Zuge der Kompensation zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan (BP 113, 2. Änderung) schon eingerechnet worden ist. Lediglich für die zwischen der 1. Erweiterung und der nunmehr geplanten 2. Erweiterung der Hochschule befindliche Fläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (vormals BP 113, 1. Änderung), ist ein Ausgleich vorzusehen. Dieser Ausgleich wird durch Pflanzung von 12 Einzelbäumen auf dem Sondergebiet Zweckbestimmung Hochschule erfüllt. Die Fläche zwischen den beiden Gebäuden soll als Platzfläche ausgebildet werden, die eine Verbindung zwischen beiden Baukörpern erzeugen soll. So soll die Böschung zwischen den beiden Gebäuden teilweise aufgenommen werden, was den Verlust einiger Bäume in diesem Bereich zur Folge hat. Alle sonstigen grünordnerischen Festsetzungen sowie Vermeidungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113, 2. Änderung fußen.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Auf dem Gelände wird ein Vorkommen von Fledermausarten aufgrund fehlender Quartiere ausgeschlossen. Der Baumbestand weist keine Eignung für Fledermäuse auf. Ein Vorkommen streng geschützter Amphibien- und Reptilienarten im Plangebiet ist aufgrund der fehlenden Lebensraumeignung nicht wahrscheinlich. An oder in den Gebäuden liegen keine Hinweise auf Brutstätten von planungsrelevanten Vogelarten vor. In Bezug auf die Zerstörung von Niststätten, der im Gebiet vorkommenden verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten sind die Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchzuführen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes so zu gestalten, dass von ihnen keine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie der jeweiligen baulichen Anlage ausgeht. Der städtebauliche Gesamteindruck eines Stadtquartiers kann durch Werbeanlagen stark beeinträchtigt werden. Mit Hilfe der Festlegungen zu den Werbeanlagen soll im Hinblick auf die besondere Nutzung des Gebietes ein

Gestaltungsrahmen vorgegeben werden, der den jeweiligen Interessen der Betriebe sowie den Belangen des Hochschulstandortes Rechnung tragen kann.

9. Bodenordnung

Nach Abwicklung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind die Grundstücke innerhalb des Plangebietes in das Eigentum der Stadt übergegangen. Zum Zwecke der Erweiterung der Hochschule wird die erforderliche Grundstücksfläche an die Hochschule veräußert. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Kosten

Bei dem Bebauungsplan Nr. 113, 3. Änderung Teil A „Haus Heidefeld“ handelt es sich um einen sogenannten Angebotsbepauungsplan mit dem die Voraussetzungen für die Erweiterung der Hochschule sowie die Änderung der bisherigen Kerngebietsfestsetzungen in Mischgebietsfestsetzungen beabsichtigt sind.

Der Hauptstrang des Entwässerungskanals wurde bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 113, 2. Änderung „Haus Heidefeld“ innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche verlegt.

Die Kosten für den Endausbau der Straßen im Plangebiet ohne Granthamallee und Rathausallee werden zum jetzigen Zeitpunkt auf ca. 1.100.000.00 € geschätzt.

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Stadtplanung
März 2015

Anlagen

- Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
- Artenschutzprüfung Stufe 1
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag