

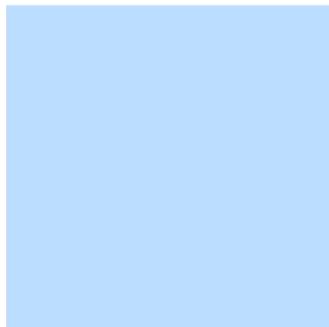
**Stadt Sankt Augustin**  
Bebauungsplan Nr. 417 – Menden  
„Klökner-Mannstaedt-Straße“  
Begründung gemäß § 2a i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurf, November 2015

Erarbeitet im Auftrag der GWG Troisdorf e. G.

Köln, November 2015

**Dipl.-Ing. Dominik Geyer**

**Dipl.-Ing. Sabine Wagener**



**Geschäftsführende**

**Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL  
Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Stadt- und Regionalplanung**

**Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49  
50667 Köln

Fon 0221 94072-0

Fax 0221 94072-18

Handelsregister: HRB Köln 62236  
Umsatzsteuer-ID: DE 257979980

**Gesellschafter/Seniorpartner:**

Dr. Paul G. Jansen

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)

[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis	1
1.2	Aufstellungsverfahren	1
<b>2</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>2</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Beschreibung des Plangebiets	2
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen, Planerische Vorgaben und Restriktionen</b>	<b>4</b>
3.1	Regionalplan	4
3.2	Lärmimmissionsplan	4
3.3	Stadtentwicklungskonzept 2025 der Stadt Sankt Augustin	4
3.4	„Fahrplan für den Klimaschutz“	5
3.5	Denkmalpflegeplan	5
3.6	Flächennutzungsplan	5
3.7	Hochwasserschutz	6
3.8	Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin	6
3.9	Kinderspielflächensatzung der Stadt Sankt Augustin	6
3.10	Autobahn (BAB) 560	6
3.11	Verkehrslärmvorbelastung	7
3.12	Altstandort Klöckner-Mannstaedt-Straße, Menden	7
3.13	Erdbeben	7
3.14	Baugrund	7
3.15	Natur- und Landschaft, Schutzgebiete und Schutzobjekte	8
3.16	Artenschutz	8
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>9</b>
4.1	Bebauung und Freiflächen	9
4.2	Verkehrliche Erschließung	10
4.3	Ver- und Entsorgung	10
4.4	Flächenbilanz	11



## 1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

### 1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis

Mit dem Bebauungsplan Nr. 417 „Klößner-Mannstaedt-Straße“ in Mendon sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohnungsbau im Bereich einer bestehenden Wohnsiedlung aus den Jahren nach dem II. Weltkrieg geschaffen werden.

Der rund 1,3 ha Fläche umfassende Plangebietsbereich liegt im Norden des Ortsteils Mendon, in ca. 3 km Entfernung zu den zentralen öffentlichen Einrichtungen im Stadtkern (Sankt Augustin Markt). Nördlich des Plangebiets verläuft die Autobahn BAB 560 und östlich die Landstraße L 143.

Mit Ausnahme vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen befindet sich etwa die Hälfte der Grundstücksflächen im Plangebiet im Besitz privater Einzeligentümer, die andere Hälfte gehört zum Eigentum einer Wohnungsbaugenossenschaft.

Diese Wohnungsbaugenossenschaft ist im Jahre 2013 mit der Absicht an die Stadt Sankt Augustin herangetreten, ihre Grundstücksflächen im Plangebiet baulich entwickeln zu wollen. Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht jedoch kein Anspruch.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet hat sich die Stadt Sankt Augustin dazu entschieden, den Bebauungsplan Nr. 417 „Klößner-Mannstaedt-Straße“ aufzustellen. Die Übernahme der Planungsleistungen für den gesamten Geltungsbereich hat die Stadt Sankt Augustin der Wohnungsbaugesellschaft als Hauptigentümerin im Plangebiet übertragen, so dass der Plangeberin im Rahmen ihrer Verwaltungsaufgaben (lediglich) die Durchführung des Aufstellungsverfahrens obliegt.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen in einem Umfang von etwa 1,9 ha sind derzeit planungsrechtlich als „Innenbereich“ i. S. v. § 34 BauGB zu beurteilen. Es handelt sich ferner um Flä-

chen, die allseitig von bestehender Bebauung umgeben werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 417 ist daher zur Sicherung der Erschließung als Voraussetzung für eine Überbaubarkeit erforderlich und soll zur Lösung möglicher Planungskonflikte beitragen.

### 1.2 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, d. h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung, aufgestellt.

Aufgrund der Plangebietsfläche von rund 1,3 ha werden die Voraussetzungen von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Planungsfall erfüllt.

Ferner wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Gleichwohl werden die Umweltbelange im Zuge der Bebauungsplanaufstellung betrachtet und in die Abwägung eingestellt.



## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 417 beinhaltet Grundstücksflächen in der Gemarkung Obermenden, Flur 6 und hat eine Fläche von rund 1,3 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem städtebaulichen Konzept (Bebauungsplanvorentwurf) im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet einen westlichen und einen östlichen Teil. Die beiden Teilflächen werden im Norden durch einen Abschnitt der Klöckner-Mannstaedt- bzw. der Langemarckstraße miteinander verbunden.

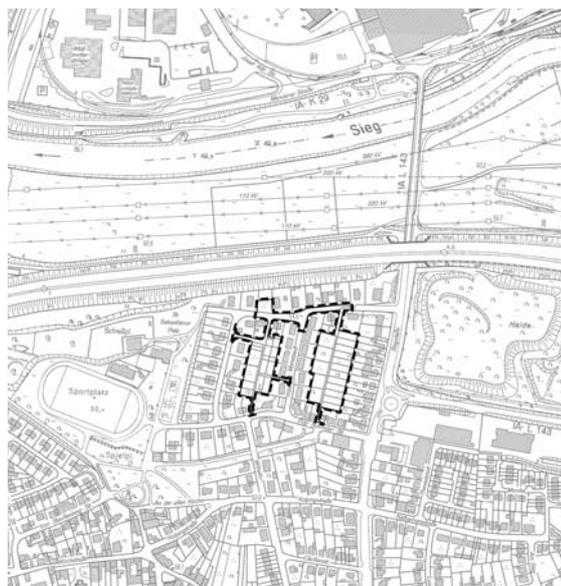
Die überplanten Flächen liegen, ähnlich wie sog. Blockinnenbereiche, im „Inneren“ einer bestehenden Bebauung. Die Plangebietsgrenze wird daher im Wesentlichen durch die rückwärtigen Grenzen der bebauten Grundstücke an der Klöckner-Mannstaedt-Straße und der Langemarckstraße gebildet. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze so über die bis zu ca. 80 m tiefen Grundstücke an der Siegstraße (L 143), dass eine Grundstückstiefe von 30 m innerhalb des Plangebiets liegt. Eine derzeit teilweise als Pkw-Stellplatz genutzte Grundstücksfläche der Wohnungsbaugesellschaft im Nordwesten ist ebenfalls Bestandteil des Plangebiets. Die Plangebietsgrenze hält (dort) einen Abstand von mindestens 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der BAB 560 ein.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet somit ausschließlich diejenigen Flächen, die einer Nachverdichtung zugeführt werden und die der Deckung des daraus entstehenden Stellplatzbedarfs sowie der Erschließung dienen sollen.

Für eine Überplanung der bebauten Bereiche an der Langemarck- und der Klöckner-Mannstaedt-Straße durch einen Bebauungsplan besteht, aus Sicht der Plangeberin, aktuell kein zwingendes Erfordernis. Für die bestehende Wohnsiedlung wird jedoch, unter Berücksichtigung der Ergebnisse des in Erarbeitung befindlichen Denkmalpflegeplans für die Stadt Sankt Augustin, mittelfristig ein Planbedarf gesehen. Daher

prüft die Plangeberin derzeit geeignete Planungsinstrumentarien, wie z. B. die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung, für die betroffenen Bereiche.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, November 2015

### 2.2 Beschreibung des Plangebiets

Zwischen der Bebauung aus Mehrfamilienhäusern an der Klöckner-Mannstaedt-Straße und der Langemarckstraße sowie der Einfamilienhausbebauung an der Siegstraße befinden sich heute etwa 40 m bis 55 m tiefe, unbebaute Freiflächen, die überwiegend als Rasenflächen ausgebildet sind. Bei den Grundstücken an der Siegstraße, die teilweise im Plangebiet liegen, handelt es sich um langgezogene, nach Westen orientierte Flächen, die als Zier- und Nutzgärten genutzt werden.

Die Frei- und Gartenflächen sind heute größtenteils eingezäunt. Aktuell führen von der Klöckner-Mannstaedt-Straße und der Langemarckstraße unbefestigte öffentliche Wege bis zur Fritz-Schröder-Straße durch die Plangebietsteile. Diese Wegeparzellen sind im Norden mit etwa sechs Meter ausreichend breit, um eine verkehrliche Erschließung auch für motorisierte Verkehrsteilnehmer, aufzunehmen. Dagegen bieten die Anbindungen an die Fritz-

Schröder-Straße, aufgrund der räumlichen Begrenzung, nur die Möglichkeit einer fußläufigen Erschließung.

Abbildung 2: Westlicher Plangebietsteil (von Norden)



Quelle: RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten

Abbildung 3: östlicher Plangebietsteil (von Süden)



Quelle: RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten

Etwa die Hälfte des Laub- und Nadelbaumbestands im Plangebiet bzw. 13 Bäume, werden von der Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin erfasst. Danach sind Laubbäume ab einem Stammumfang (StU) von 1,00 m und Nadelbäume ab einem Stammumfang von 1,50 m geschützt. Im Plangebiet ist darüber hinaus teilweise ein Bewuchs mit Sträuchern vorzufinden.

Die Mehrfamilienhausbebauung an der Klöckner-Mannstaedt-Straße und der Langemarckstraße ist zweigeschossig und hat ausgebaute (Sattel-) Dachgeschosse. Sie wurde in den 1950er Jahren in einem weitgehend einheitlichen Baustil errichtet, wobei die

Siedlungsbauweise, nach Auffassung der Unteren Denkmalbehörde erhaltungswürdigen Charakter besitzt.

In späteren Jahren ist die zusammenhängende Wohnsiedlung durch Anbauten, Garagengebäude und durch zwei Doppelhäuser mit Pultdächern an der Langemarck- und Klöckner-Mannstaedt-Straße ergänzt worden.

Abbildung 4: Teilweise überplante Gartenbereiche der vorhandenen Bebauung an der Siegstraße



Quelle: RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten

Bei der Wohnbebauung an der Siegstraße handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser, die - als Doppelhäuser oder reihenhausartig zusammengebaut - in individuellem Baustil errichtet wurden.

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen Bebauung erfolgt über die Klöckner-Mannstaedt-, die Langemarck- und die Fritz-Schröder-Straße. An die Siegstraße (L 143), die eine überörtliche Erschließungsfunktion übernimmt, ist die Wohnsiedlung über die Klöckner-Mannstaedt- und die Fritz-Schröder-Straße angebunden. Nördlich des Plangebiets verläuft in ca. 100 m Entfernung die BAB 560.

Durch die Nähe der überörtlich bedeutsamen Verkehrswege ist das Plangebiet teilweise erheblich durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.



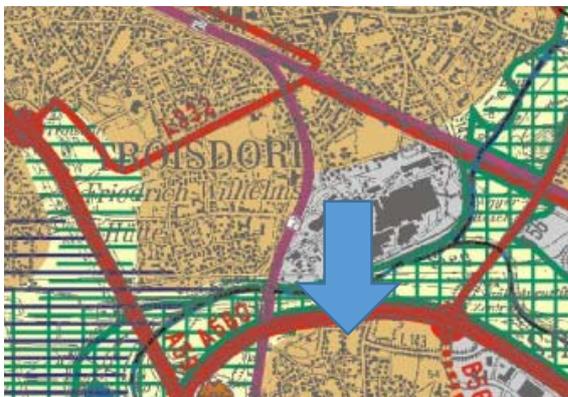
### 3 Übergeordnete Planungen, Planerische Vorgaben und Restriktionen

Die textlichen Darstellungen unter 3.2, 3.3, 3.4 und 3.5 (teilweise) sind den Internetseiten der Stadt Sankt Augustin entnommen.

#### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die städtebauliche Planung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 417 steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg



Quelle: Bezirksregierung Köln

#### 3.2 Lärmimmissionsplan

Im Rahmen der Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie der EU aus dem Jahre 2002 wurden für die Hauptlärmemittenten sowie für bestimmte Abschnitte der durch Sankt Augustin laufenden Bundesstraßen durch das Land NRW Lärmimmissionspläne erstellt. Auf den Internetseiten des Landesumweltamtes können diese Ergebnispläne eingesehen werden.

Auf der Grundlage dieser Lärmimmissionspläne sind die Kommunen nunmehr aufgerufen entsprechende Lärmaktionspläne für die besonders betroffenen Bereiche aufzustellen. Seit 2008 berichtet die Verwal-

tung dem Rat der Stadt Sankt Augustin regelmäßig über den Fortschritt dieser Maßnahmen.

Im Stadtgebiet von Sankt Augustin ist insbesondere der Straßenverkehrslärm als Belastungsquelle von Bedeutung. Ein großer Teil der ermittelten Schallpegel fallen in Belastungsstufen, die als „problematisch“ bzw. unverträglich für die vorhandenen Nutzungen bewertet wurden. Dies gilt vor allem für Siedlungsbereiche, die von den Verkehrslärmimmissionen übergeordneter Verkehrswege, insbesondere von Autobahnen und Bundesstraßen, betroffen werden. Im Bereich der vorhandenen Wohnsiedlungen wurde in Sankt Augustin mit Lärmschutzmaßnahmen reagiert.

Für den aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin wurden nicht nur die Lärmemittenten sondern auch die besonders sensiblen Bereiche und Nutzungen ausgewiesen, auf die in der gesamten Stadtplanung nun Rücksicht genommen werden kann.

Hauptlärmquellen neben dem allgemeinen Straßenlärm sind in Sankt Augustin zwei Bahnstrecken. Zum einen die Linie Köln-Siegen. Darüber hinaus sind die stadtumgreifenden Autobahnstrecken der A 560, A 59 und A3 starke Lärmemittenten.

#### 3.3 Stadtentwicklungskonzept 2025 der Stadt Sankt Augustin

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat im Jahre 2003 beschlossen, ein kommunales Handlungskonzept zu entwickeln. Dabei wurden die Bürger aktiv eingebunden, um ein Leitbild zu erarbeiten, an dem sich die Stadt in all ihren Facetten langfristig orientieren kann.

Das Stadtentwicklungskonzept, welches im August 2006 vom Rat beschlossen wurde, beinhaltet die Zielsetzungen und Überlegungen für die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung sowie die Stadtgestaltung und Landschaftspflege bis etwa zum Jahre 2025. Hierzu gehört auch die Stärkung der einzelnen Ortsteile in ihrer Eigenständigkeit.

Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der (nachfolgenden) Bauleitplanung zu berücksichtigen.



### 3.4 „Fahrplan für den Klimaschutz“

Auf Grundlage des bereits in der Sitzung des Umweltausschusses vom 19.03.1996 beschlossenen fachübergreifenden Programms mit dem Titel „Leitlinien und Strategien zur Energieeinsparung der Stadt Sankt Augustin“ sowie unter Einbeziehung der neueren Entwicklungen und Erkenntnisse – insbesondere aus den Untersuchungen zum Stadtentwicklungskonzept 2025 und zum FNP – wurde ein „Fahrplan für den Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Sankt Augustin“ erarbeitet, der einerseits die vielfältigen Aspekte der Siedlungs- und Verkehrsplanung, der Liegenschafts- und Gebäudebewirtschaftung sowie ein Beratungs- und Anreizmanagement für Investoren und Bauherren einschließt und darstellt.

Als Kernaufgabe der Stadtplanung wird dabei die nachhaltige Entwicklung im Stadtgebiet gesehen. Dabei sind neben den sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen auch Umweltschutzaspekte zu berücksichtigen. Die lokalen, regionalen und globalen Auswirkungen von Siedlungsräumen sollen so weit wie möglich reduziert werden. Bei der Stadtentwicklungs-, Flächennutzungs-, Bebauungs- und Verkehrsentwicklungsplanung hat die Kommune in ihrer Rolle als Planer und Regulierer vielfältige Handlungsspielräume, die sie im Sinne des Klimaschutzes nutzen kann.

Die energetische Optimierung von Siedlungen, die Verminderung der Flächenversiegelung und die Vermeidung und stadtverträgliche Steuerung und Lenkung des Autoverkehrs tragen dazu bei, eine gesunde und vielfältige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Trotz des bereits hohen Nutzungsgrades im Stadtgebiet Sankt Augustin ist es gerade im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage des weitgefassten Stadtentwicklungskonzepts Sankt Augustin 2025 gelungen, zahlreiche dieser Aspekte und Steuerungsinstrumentarien aufzugreifen.

Einen wichtigen Schritt im Sinne des Klimaschutzes stellt dabei u. a. die Innenentwicklung durch Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 417 steht somit in Einklang mit den im „Fahrplan für den Klimaschutz“ dargelegten Zielen.

### 3.5 Denkmalpflegeplan

Als einen Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung lässt die Stadt Sankt Augustin derzeit einen Denkmalpflegeplan erarbeiten.

Der Denkmalpflegeplan dient zunächst dem Erhalt und der Bewahrung historischer Bausubstanz. Er soll aber auch die historischen Zusammenhänge und Beziehungen in der Siedlungsstruktur darstellen. Diese Strukturen, unabhängig davon ob sie von Menschenhand oder durch die Natur entstanden sind, beeinflussen nicht nur das Erscheinungsbild eines Ortes. Sie geben für die zukünftigen Planungsentscheidungen die Grundlagen und Richtungen vor. Deshalb werden nicht nur Baudenkmäler oder Bodendenkmäler vom Denkmalpflegeplan erfasst, sondern auch andere erhaltenswerte Bausubstanz.

Nachdem im Jahre 2014 mit der Bestandsaufnahme, Analyse, Erfassung und Bewertung der Bausubstanz im Stadtgebiet begonnen wurde, liegt der Entwurf des Denkmalpflegeplans seit April 2015 zur weiteren Abstimmung mit den Fachämtern vor. Auch die Öffentlichkeit ist ausdrücklich aufgefordert, ihre Kenntnisse in die Erarbeitung des Denkmalpflegeplans einzubringen.

Die sog. Klöckner-Mannstaedt-Siedlung im Umfeld des Plangeltungsbereichs wird seitens der Bearbeiter des Denkmalpflegeplans und der zuständigen Fachbehörde als erhaltungswürdig bewertet.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 417 sind die denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen sind. Ein besonderes Augenmerk ist daher darauf zu legen, dass sich die Neubebauung gestalterisch in das erhaltungswürdige (bauliche) Umfeld einfügt.

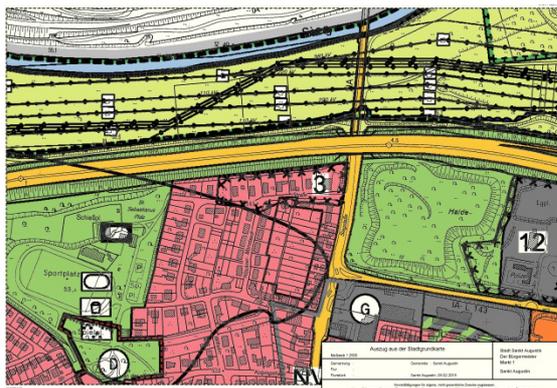
### 3.6 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin vom 7. November 2008 gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 417 hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachver-

dichtung mit Wohnungsbau zu schaffen. Er kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin



Quelle: Stadt Sankt Augustin

### 3.7 Hochwasserschutz

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin vom 7. November 2008 ist „(...) auf der Grundlage des Regionalplans (früher GEP), Kapitel 2.4.1. „Oberflächengewässer, Hochwasserschutz“ der hochwassergefährdete Bereich bei Extremhochwasser/HQ 500 des Rheins dargestellt. Der Bereich betrifft die Zentrale Abwasserbehandlungsanlage und einen kleinen Bereich Mendens östlich der Bahnlinie.

Mit den Darstellungen sollen lt. Regionalplan „die Bauherren und insbesondere die Planungs- und Bauaufsichtsbehörden in ihrer Verantwortung sensibilisiert und zur abwägenden Prüfung einer hochwasserangepassten Bebauung angeregt werden, um das Schadenspotential zu minimieren.“ Die Konkretisierung des Begriffs „hochwasserangepasste Bebauung“ erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. dem Baugenehmigungsverfahren in Fällen der §§ 34 und 35 BauGB. (...)“ Die Grenze des Überschwemmungsgebiets des Rheins bei einem 500jährigen Hochwasserereignis wird dementsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 417 übernommen.

Nach den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Köln befindet sich das Plangebiet außerdem im Überschwemmungsbereich des Rheins bei extremen Hochwasserereignissen (HQ

extrem). Als technischer Hochwasserschutz fungiert hier der Autobahndamm der BAB 560.

Auf eine mögliche Gefährdung des Plangebiets bei extremen Hochwasserereignissen wird hingewiesen. Die Risikoanalyse und eine Entscheidung über entsprechende Bauvorsorge für das einzelne Bauobjekt obliegt der Bauherrenschaft.

### 3.8 Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin

Die Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin vom 01.01.2002 regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB und in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne. Die Rodung geschützter Bäume bedarf demnach der Genehmigung durch die Stadt Sankt Augustin.

### 3.9 Kinderspielflächensatzung der Stadt Sankt Augustin

Im Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Sankt Augustin über Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von privaten Spielplätzen für Kleinkinder – Kinderspielflächensatzung, die am 08.04.2004 in Kraft getreten ist.

### 3.10 Autobahn (BAB) 560

Der nördliche Plangebietsteil liegt innerhalb der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) der Autobahn 560, deren Grenze in einem Abstand von 100 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. der im Lageplan erfassten Straßenbegrenzung der BAB 560 verläuft.

Die Grenze der Anbaubeschränkungszone wird nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 417 übernommen. Auf die einzuhaltenden Bestimmungen des Straßenbaulastträgers wird hingewiesen.



### 3.11 Verkehrslärmvorbelastung

Das Plangebiet wird von Verkehrslärmimmissionen der Autobahn 560 belastet, die in etwa 100 m Entfernung nördlich der nächstgelegenen, festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet verläuft sowie von denen der Landstraße 143, die etwa 50 m östlich des Plangebiets verläuft.

Die fachgutachtlich zu ermittelnden Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zeichnerisch gekennzeichnet werden.

Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb der Autobahn (BAB) 560 und der Landesstraße 143 ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastungen, können gegenüber den Straßenbaulastträgern nicht geltend gemacht werden.

Ein Anspruch auf Übernahme von Kosten für nachträglich vorgenommene passive Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden und für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, gegenüber den Straßenbaulastträgern besteht nicht.

### 3.12 Altstandort Klöckner-Mannstaedt-Straße, Menden

Im Plangebiet befindet sich ein Altablagerungsstandort der im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Bezeichnung „5208/0153 Klöckner-Mannstaedt-Straße, Menden“ geführt wird. Der betroffene Bereich, der auch im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin dargestellt ist, wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zeichnerisch gekennzeichnet werden.

Im Flächennutzungsplan wird angeführt, dass für den bereits bebauten Bereich mit Datum vom 23.10.1989 eine Erstbewertung durchgeführt worden ist, bei der keine akute Gefährdung bzw. Schadeneinwirkung für die bestehende, aber auch für eine zukünftig erneuerte bzw. zusätzliche Wohnnutzung festgestellt wurde.

Jedoch sei eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung – BBodSchV erforderlich

Darauf wird unter Vorsorgegesichtspunkten im Bebauungsplan hingewiesen. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen und der Baureifmachung von Grundstücken ggf. anfallendes, organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

### 3.13 Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) verwiesen. Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen“ (Anlage zum RdErl. d. MBV v. 08.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

### 3.14 Baugrund

Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Lage des Plangebiets im grundwasserbeeinflussten Sieg-/Rheintal zu berücksichtigen, die ggf. besondere Maßnahmen bei der Gründung verlangt.

Aus hydrologisch-geologischer Sicht sind vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen angeraten. Gegebenenfalls werden besondere Gründungsmaßnahmen für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet erforderlich.



### 3.15 Natur- und Landschaft, Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 7 Siegburg – Troisdorf – Sankt Augustin, der im Stadtteil Menden u. a. von der Autobahn 560 begrenzt wird.

Natur- bzw. landschaftsschutzrechtlich festgelegte Schutzgebiete und Schutzobjekte werden von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Auf die Bestimmungen der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin wird hingewiesen.

### 3.16 Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 NatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist das jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchzuführen.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde von RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn vorgenommen. Die Gutachter kommen in dem Bericht von Juli 2015 zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„(...) Das Gelände weist nach der Ortsbegehung am 28. Mai 2015 augenscheinlich keine Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten auf. Ein Vorkommen streng geschützter Amphibien- und Reptilien wird ausgeschlossen. Die zur Nachverdichtung vorgesehenen Freiflächen werden möglicherweise von Fledermäusen aufgesucht. Einen Verlust von Fledermausquartieren wird ausgeschlossen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten liegen nicht vor.

Die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten vermeidet den Verlust von Niststätten der hier vorkommenden verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht vorliegt, da weder Tötungen und Störungen planungsrelevanter Arten, noch Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten sind.

Aufgrund des Erkenntnisstandes ist eine sachgerechte Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange abschließend möglich.“



## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Bebauung und Freiflächen

Im Plangebiet ist eine Nachverdichtung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. In dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wird von einem Bauflächenpotenzial für 26 Einfamilienhäuser und drei Mehrfamilienhäuser mit 18 Wohnungen, d. h. für insgesamt 44 Wohneinheiten, ausgegangen.

Auf den Grundstücksflächen der Wohnungsbaugenossenschaft im westlichen Plangebietsteil sind insgesamt 12 Einfamilienhäuser als Doppelhäuser geplant, ein weiteres Doppelhaus könnte hier auf den Grundstücksflächen privater Einzeleigentümer errichtet werden. Der westliche Plangebietsteil umfasst eine Fläche von insgesamt rund 3.400 qm.

Die Plangeberin hat mit der Wohnungsbaugenossenschaft als Grundstückshaupteigentümerin vereinbart, dass ein Teil der Einfamilienhäuser auf ihren Grundstücken nach den Richtlinien des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten sind.

Der Stellplatzbedarf aus dem westlichen Plangebietsteil soll vorzugsweise auf einer Fläche nördlich der Langemarckstraße gedeckt werden, so dass ein ruhiges, nahezu autofreies neues Baugebiet entstehen kann. Alternativ ist die Unterbringung privater Pkw auch auf dem jeweiligen Grundstück möglich. Jedoch würde sich die nutzbare Gartenfläche auf den durchschnittlich etwa 200 qm großen Grundstücken dadurch deutlich verringern.

Im östlichen Plangebietsteil sind auf den Grundstücksflächen der Wohnungsbaugenossenschaft (ca. 2.000 qm) drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 18 Wohnungen geplant, die größtenteils barrierefrei gestaltet werden sollen. Für diese Bebauung sind im Süden des östlichen Plangebietsteils Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Innerhalb der Baugebietsfläche ist darüber hinaus ein Kinderspielplatz geplant, der nicht nur der Bewohnerschaft der Mehrfamilienhäuser dienen soll, sondern auch der aus umliegenden Bereichen.

Die geplante Mischung aus frei finanzierten Einfamilienhäusern, öffentlich gefördertem Wohnungsbau und barrierefreien Mietwohnungen soll sich nicht nur

in das bauliche sondern auch in das soziale Umfeld einfügen. Gerade der Spielplatz kann dabei als Bindeglied dienen und zum Treffpunkt für die bereits ansässige Bevölkerung und die neu Hinzuziehenden werden.

Auf einer Fläche von insgesamt rund 5.400 qm schafft der Bebauungsplan im Ostteil außerdem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung der langgestreckten, bis zu 80 m tiefen Privatgrundstücke an der Siegstraße. Den Privateigentümern bietet sich dadurch die Möglichkeit zur Errichtung von bis zu 12 Einfamilienhäusern. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen je Doppelhaushälfte liegen hier zwischen etwa 250 qm und 300 qm.

In dem städtebaulichen Konzept wurde generell eine Gebäudestellung gewählt, die sich weitgehend durch eine Nord-Südorientierung auszeichnet. Dabei wird im Wesentlichen zwei zentralen Planungsabsichten Rechnung getragen

- die Möglichkeit zu schaffen, in bzw. mit den Gebäuden passiv Solarenergie zu gewinnen und zu nutzen sowie
- die Möglichkeit zu schaffen, Gärten möglichst so zu orientieren und Grundrisse so zu gestalten, dass diese von der Lärmquelle Autobahn abgewandt sind.

Im Hinblick auf Lärm, Besonnung und Belüftung sowie Privatsphäre der Gärten erlaubt die städtebauliche Konzeption eine gleichmäßig gute Orientierung der Grundrisse bzw. Gebäude im Plangebiet.

Die Orientierung der Gebäude stellt dabei jedoch nur eine Option dar. Insbesondere für die privaten Einfamilienhäuser am östlichen Plangebietsrand ist es grundsätzlich auch denkbar, diese zur Planstraße Ost zu orientieren und deren Gärten in Richtung der Bestandsbebauung Siegstraße. Jedoch wären diese Grundstücke, aufgrund von (freier) Verkehrslärmeinwirkung und Ost-Orientierung der Gartenflächen deutlich weniger attraktiv als die in dem städtebaulichen Konzept dargestellte Anordnung. Entlang der Planstraße Ost würde eine durchgehend straßenparallele Bebauung darüber hinaus geschlossen und nicht, wie beabsichtigt, aufgelockert wirken.

Gleichwohl soll der Bebauungsplan, der auf Grundlage der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und des städtebaulichen Konzeptes erarbeitet werden wird, verschiedene Baukörperstellungen, d. h. individuellen Gestaltungsfreiraum, zulassen.

Das äußere Erscheinungsbild, die Dichte und die Höhe der Neubebauung sollen sich - insbesondere unter Berücksichtigung der erhaltungswürdigen „Klößner-Mannstaedt-Siedlung“ - in das Umfeld einfügen.

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung werden daher im Bebauungsplan Nr. 417 differenzierte zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen werden. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auch auf Maßnahmen zur Gestaltung und Begrünung von Freiflächen und Straßenräumen gelegt werden.

Abbildung 7: Städtebauliches Konzept



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, November 2015

#### 4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll über Anbindungen an die bestehenden öffentlichen Straßen erfolgen. Im Süden soll das Plangebiet ferner über jeweils einen Fuß- und Radweg an die Fritz-Schröder-Straße angebunden werden.

Im östlichen und westlichen Plangebietsteil ist jeweils eine Planstraße (Ost und West) vorgesehen. Die Planstraßen haben eine Breite von 5,50 m und können jeweils als Mischfläche mit (alternierendem) Parken im Straßenraum ausgebildet werden. Die Straßenbreite erlaubt den Begegnungsfall Lkw/Pkw. Die Dimensionierung der Wendeanlagen ist für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Private Gemeinschaftsstellplätze im östlichen Plangebietsteil werden teilweise unmittelbar von der Planstraße aus erschlossen. Dies dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und erscheint aufgrund der geringen Wohndichte im Plangebiet vertretbar. Die Gemeinschaftsstellplätze (Stellplatzanlage mit bis zu 12 Stellplätzen) im Nordwesten des Plangebiets werden von der Langemarckstraße erschlossen. Im Plangebiet sind insgesamt ca. 10 Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Die Planstraße Ost wird von der Klößner-Mannstaedt-Straße von einem Müllfahrzeug vermutlich nur unter Nutzung der jeweiligen Gegenfahrbahn und in bestimmter Ein- und Ausfahrrichtung angefahren werden können, da keine Fremdgrundstücke für weitergehende Eckausrundungen in Anspruch genommen werden sollen. Dadurch werden ggf. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der Klößner-Mannstaedt-Straße wegfallen.

Die Fuß- und Radwege/Wohnwege im Plangebiet dienen der fußläufigen Vernetzung und Erreichbarkeit der nachverdichteten „Innenbereiche“. Sie verlaufen weitestgehend an bestehenden Grenzen (öffentlicher) Flurstücke bzw. Wegeparzellen und sind etwa 2,50 m breit.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer bestehenden Wohnsiedlung. Die Ver- und Entsorgung der Nachverdichtungsbereiche soll über Anbindung an das bestehende Infrastrukturnetz erfolgen.

Im Kanalnetzplan der Stadt Sankt Augustin ist die bestehende Wohnsiedlung einschließlich der Nachverdichtungsbereiche enthalten, so dass ausreichend



Kapazität zur Anbindung der ca. 44 zusätzlichen Wohneinheiten gegeben ist.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Dabei sind die „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-90310012104 - v. 26.05.2004, MBl. NRW. 2004 S. 583, Gl.-Nr. 772) zu berücksichtigen. Im sog. Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastet/unbelastet) Niederschlagswasser vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung im Plangebiet sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachtlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. notwendige Genehmigungen sind von der Bauherrschaft rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

#### 4.4 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in qm ca.	Flächenanteil im Plangebiet ca.
<b>Baugebiet West</b>	<b>3.393</b>	<b>26 %</b>
davon Wohnungsbaugenossenschaft, incl. private Gemeinschaftsstellplätze (extern)	3.015	23 %
davon sonstige Privateigentümer	378	3 %
<b>Baugebiet Ost</b>	<b>5.425</b>	<b>42 %</b>
davon Wohnungsbaugenossenschaft	2.058	16 %
▪ Private Gemeinschaftsstellplätze (intern)	330	
▪ Kinderspielplatz (intern)	296	
davon sonstige Privateigentümer	3.367	26 %
<b>Baugebiete gesamt</b>	<b>8.818</b>	<b>68 %</b>
Öffentliche Straßen, Bestand	1.607	
Planstraße West	969	
Planstraße Ost	953	
Fuß- und Radwege West	541	
Fuß- und Radweg Ost	103	
<b>Öffentliche Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>4.070</b>	<b>32 %</b>
<b>Plangebiet</b>	<b>12.888</b>	<b>100 %</b>



## **Abbildungen**

<b>Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>2</b>
<b>Abbildung 2: Westlicher Plangebietsteil (von Norden)</b>	<b>3</b>
<b>Abbildung 3: östlicher Plangebietsteil (von Süden)</b>	<b>3</b>
<b>Abbildung 4: Teilweise überplante Gartenbereiche der vorhandenen Bebauung an der Siegstraße</b>	<b>3</b>
<b>Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg</b>	<b>4</b>
<b>Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin</b>	<b>6</b>
<b>Abbildung 7: Städtebauliches Konzept</b>	<b>10</b>