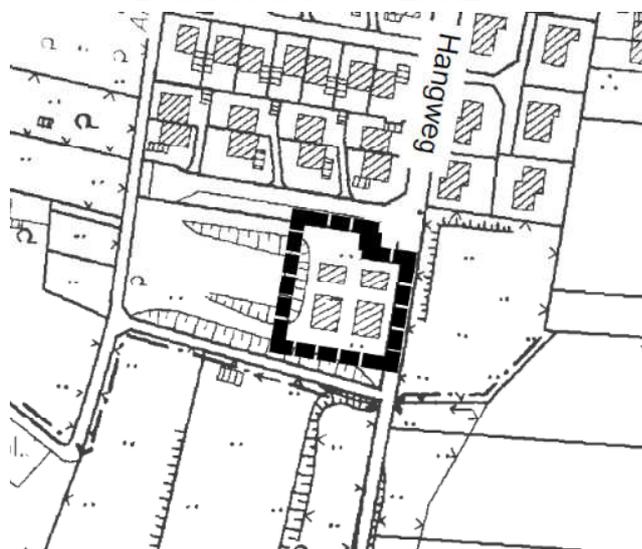


Stadt Sankt Augustin

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“

Begründung

Entwurfsstand vom 12.05.2016



1	Anlass und Ziel der Planung.....	1
2	Verfahren	1
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	2
3.1	Formelle Planungen	2
3.1.1	Regionalplan	2
3.1.2	Flächennutzungsplan	2
3.1.3	Bebauungsplan Nr. 805.....	3
3.2	Informelle Planungen und Fachplanungen	3
3.2.1	Stadtentwicklungskonzept	3
3.2.2	Landschaftsplan	3
3.2.3	Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches und des Pleisbaches	3
3.2.4	Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin	3
3.3	Bestand.....	4
3.3.1	Lage, Größe, und Eigentumsverhältnisse.....	4
3.3.2	Topographie, heutige Nutzung im Plangebiet und der Umgebung.....	4
3.3.3	Verkehrerschließung	5
3.3.4	Ver- und Entsorgung	5
3.3.5	Kampfmittel	5
3.3.6	Gewässer.....	5
3.3.7	Altlasten und Bodenverunreinigungen.....	5
3.3.8	Leitungen	5
4	Planungskonzeption	5
5	Auswirkungen der Planung.....	6
5.1	Verkehr	6
5.2	Klimaschutz.....	7
5.3	Boden.....	7
5.4	Wasser.....	7
5.5	Pflanzen Tiere	7
5.6	Immissionen / Emissionen.....	8
5.7	Kultur und Sachgüter.....	8
5.8	Stadt und Ortsbild	8
6	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
6.1	Art der Baulichen Nutzung.....	9
6.1.1	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1).....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.2.1	Zulässige Grundfläche (GRmax)	9
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen	10
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	10
6.4	Stellplätze und Nebenanlagen.....	10
7	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	10

7.1	Dachform	10
7.2	Dachaufbauten.....	11
7.3	Einfriedungen.....	11
8	Hinweise	11
9	Städtebauliche Kennwerte.....	11

A Städtebauliche Aspekte

1 Anlass und Ziel der Planung

Der seit dem 24.02.1978 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 805 „Gänsepütz“ weist am südlichen Ortsrand von Birlinghoven eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziale Einrichtung „Altenwohnheim“ aus. Das nördlich angrenzende Wohngebiet ist als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Unmittelbar an die Fläche für den Gemeinbedarf grenzen westlich eine Grünfläche sowie ein Spiel- und ein Bolzplatz an.

In den 1990er Jahren wurde auf der Fläche eine temporäre Wohnanlage in Containerbauweise für die Unterbringung von Flüchtlingen errichtet. Da Zweifel an der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Anlage bestand, wurde im Zuge eines Klageverfahrens betroffener Anwohner vor Gericht ein Vergleich getroffen. Die auf insgesamt 10 Jahre erteilte Baugenehmigung wurde im Zuge dessen nicht verlängert und die Gebäude anschließend am Standort abgebaut.

Zwischenzeitlich hat sich in der Bundesrepublik Deutschland aufgrund zuletzt stark ansteigender Flüchtlingszahlen die Unterbringungssituation von Flüchtlingen und Asylsuchenden wieder verschärft. Zwischen 2008 und 2014 hat sich die Zahl der Asylanträge in der BRD von ca. 28.000 auf über 200.000 erhöht (Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge). Im Jahr 2015 wurde mit ca. 476.000 Asylanträgen in Deutschland eine neue Rekordmarke aufgestellt und auch in den ersten drei Monaten des Jahres 2016 wurden die Antragszahlen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum noch einmal um 112 % übertroffen.

In diesem Kontext ist auch die Stadt Sankt Augustin dazu gezwungen, ihre bestehenden Aufnahmekapazitäten und Unterbringungsmöglichkeiten deutlich aufzustocken. Hierbei wird, soweit möglich, die Strategie einer Schaffung mehrerer dezentraler und im Stadtgebiet verteilter Unterbringungsmöglichkeiten verfolgt. Bereits im Vorfeld der Planerstellung wurden eine Vielzahl von Standorten im Stadtgebiet hinsichtlich ihrer Eignung und Verfügbarkeit geprüft. Im Rahmen der Prüfung wurde auch der hier überplante Standort am Hangweg geprüft und positiv bewertet. Darüber hinaus ist im Ortsteil Birlinghoven bislang noch keine Flüchtlingsunterkunft eingerichtet worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“ verfolgt das Ziel der Schaffung einer rechtssicheren und städtebaulich vertretbaren Unterbringungsmöglichkeit für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf der im Geltungsbereich festgesetzten Fläche südlich des Hangwegs.

2 Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 28.10.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 805 „Gänsepütz“ im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innententwicklung nach § 13a BauGB zu ändern. Die Änderung betrifft einen Teil des Flurstücks 616, Flur 2, Gemarkung Birlinghoven. Der überwiegende Teil der Fläche ist bislang im Bebauungsplan Nr. 805 „Gänsepütz“ als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziale Einrichtung „Altenwohnheim“ ausgewiesen. Ebenfalls wird südlich hierzu eine im selben Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesene Teilfläche in die Planung mit eingeschlossen.

Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens wurden im Vorfeld geprüft.

Voraussetzung für die Anwendung von § 13a BauGB ist, dass:

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

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von baulich bereits genutzten Flächen im Siedlungsbereich, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren handelt es sich um die Änderung eines Teilbereichs des bestehenden Bebauungsplan Nr. 805, hierbei wird Fläche für den Gemeinbedarf bzw. im südlichen Teilbereich eine öffentliche Grünfläche überplant, die unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich, hier das nördlich an den Hangweg angrenzende Wohngebiet, anschließen. Es handelt sich hierbei somit um eine Maßnahme der Innentwicklung. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans liegt mit ca. 1.600 qm unterhalb der gem § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB Grundfläche von 20.000 qm.

Mit der Errichtung eines Flüchtlingswohnheims liegt kein UVP-pflichtiges Vorhaben gem. Anlage 1 des UVPG bzw. gem. Landesrecht vor. Ebenfalls können Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten oder Natura 2000 Gebieten durch die Planung ausgeschlossen werden

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Formelle Planungen

3.1.1 Regionalplan

Der seit dem 6. Februar 2004 rechtsverbindliche Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt für den Geltungsbereich einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFA-Bereich) dar. Diese AFA-Bereiche umfassen u. a. auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle sowie zum Teil baulich genutzte Flächen, für die die Plan-Verordnung keine eigenständige Darstellung vorsieht (vgl. Seite 39 Textteil des Regionalplans). Insofern steht die geplante Veränderung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung (Änderung der Zweckbestimmung einer Fläche für den Gemeinbedarf) den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.

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

3.1.2 Flächennutzungsplan

Der seit 2009 rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Obwohl die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung im bestehenden Bebauungsplan Nr. 805 bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim festgelegt war, entspricht die abweichende Ausweisung des fraglichen Gebiets

als Wohnbaufläche der zwischenzeitlichen Planungsabsicht, dieses Gebiet mittelfristig einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Planungsabsicht im Flächennutzungsplan weicht somit von mit der nun beabsichtigten Planung einer Gemeinbedarfsfläche mit der hier beschriebenen Zweckbestimmung ab. Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan heraus ist somit nicht möglich. Insofern soll im Nachgang der Bauleitplanverfahrens der Flächennutzungsplan gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

3.1.3 Bebauungsplan Nr. 805

Der Bebauungsplan Nr. 805 „Gänsepütz“ ist seit dem 24.02.1978 rechtskräftig. Die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans (Die 1. f. Änderung wurde 2002 aufgehoben) betreffen allesamt den nordwestlichen Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 805 und stehen nicht in einem engeren räumlichen Kontext mit dem durch die 4. Änderung überplanten Planstandort. Das durch die 4. Änderung erfasste Plangebiet liegt hingegen am südlichen Rand des ursprünglichen Geltungsbereichs, welcher gleichzeitig den südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Birlinghoven darstellt. Der Bebauungsplan Nr. 805 setzt nördlich des Geltungsbereichs der 4. Änderung ein reines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise fest, wobei die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

3.2 Informelle Planungen und Fachplanungen

3.2.1 Stadtentwicklungskonzept

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

3.2.2 Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 grenzt fast unmittelbar im Westen an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Siegburg, Troisdorf, St. Augustin" (Stand 2. Änderung August 2007). Der Landschaftsplan Nr. 7 formuliert für diesen Bereich als Entwicklungsziel, die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

3.2.3 Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches und des Pleisbaches

Das Plangebiet befindet sich in rund 150 m Entfernung östlich vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Lauterbachs.

3.2.4 Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin

Für die Stadt Sankt Augustin gilt seit dem 05.07.2001 eine Baumschutzsatzung. Diese regelt den Erhalt und Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB sowie innerhalb der Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Demnach gelten Laubbäume und Eiben mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm sowie Nadelbäume mit einem Stammumfang von 150 cm als geschützt. Eine Zerstörung, Entfernung und Schädigung sowie das Verändern des Erscheinungsbildes sind demnach

verboten. Im Rahmen der Satzung werden darüber hinaus bestimmte Ausnahmetatbestände definiert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich einzelne Bestandsbäume, die aufgrund ihres Stammumfangs unter die Baumschutzsatzung fallen und entsprechend im Zuge des Planverfahrens sowie in der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen sind.

3.3 Bestand

3.3.1 Lage, Größe, und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteil Birlinghoven in der Gemarkung Birlinghoven, Flur 2 südlich angrenzend an der Straße Hangweg.

Das Plangebiet hat eine maximale Breite von rd. 40 m und eine maximale Nord-Süd-Ausdehnung ebenfalls rd. 45 m. Der Geltungsbereich ist rd. 1.620 qm groß und wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße Hangweg (Flurstücke Nr. 397 und 400),
- Im Osten durch eine als unbefestigter Wirtschaftsweg angelegte Verlängerung des Hangwegs (Flurstück Nr. 79)
- im Westen an einen Bolzplatz etwa (zwei bis drei Meter unterhalb des Geländeneiveaus des Plangebiets) sowie einem dahinter liegenden Spielplatz,
- im Süden von einem als Grünfläche festgesetzten Teilgrundstück des Flurstücks Nr. 616 sowie einem hinter der Fläche entlangführenden Wirtschaftsweg, welcher unmittelbar an die Stadtgrenze von Königswinter angrenzt (Flurstück Nr. 426).

Der Geltungsbereich ist Teil des Flurstücks 616, Flur 2, Gemarkung Birlinghoven, welches sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Besitz der Stadt Sankt Augustin befindet.

3.3.2 Topographie, heutige Nutzung im Plangebiet und der Umgebung

Das Plangebiet war bereits im bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 805 „Gänsepütz“ als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziale Einrichtung „Altenheim“ ausgewiesen. Die bislang ungenutzte Fläche wurde in den 1990er Jahren als Standort für ein Flüchtlingswohnheim genutzt. Nach Auslaufen der Baugenehmigung wurden die Aufbauten im Jahr 2004 entfernt. Seit Aufgabe der damaligen Nutzungen liegt das Teilgrundstück brach. Seitdem hat sich auf dem Areal in der Zwischenzeit eine gehölz- und strauchartige Sukzessionsvegetation ausgebreitet.

Die benachbarten südlich und östlich angrenzenden Flächen, jeweils durch einen Wirtschaftsweg vom Plangebiet getrennt, unterliegen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung als Acker- und Weideland. Die südlich angrenzende Landwirtschaftsfläche wird insbesondere als Weide zur Pferdehaltung genutzt.

Unmittelbar westlich schließt sich an das Plangebiet ein umzäunter Bolzplatz mit einem dahinterliegenden Spielplatz an.

Nördlich wird das Plangebiet über den Hangweg vom angrenzenden Wohngebiet (WR) getrennt, welches durch eine vorherrschende ein- bis zweigeschossige Doppelhaus- (westlich des Hangwegs) und Einfamilienhausbebauung (östlich hiervon) geprägt wird.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Hangkuppe, die unmittelbar angrenzenden Flächen insbesondere südlich und westlich fallen teilweise stark ab. Im Westen befindet sich darüber hinaus eine Hangkante. Der hieran angrenzende Bolzplatz befindet sich etwa fünf bis sechs Meter unterhalb der Geländeneiveaus des Plangebiets. Ebenfalls ist die Geländetopo-

graphie des nördlich angrenzenden Wohngebiets im weiteren Verlauf des Hangwegs nach Norden hin abschüssig.

3.3.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über das nördlich gelegene Wohngebiet durch den Hangweg aus erschlossen, welcher im weiteren Verlauf über die Straßen Am Knippchen und Mühlengraben in einer Entfernung von etwa 500 m vom Plangebiet an die beiden Birlinghovener Haupterschließungsachsen Schloßstraße und Pleistalstraße anschließt.

Im Umkreis von knapp 500 m befinden sich insgesamt drei Bushaltepunkte (Die Haltepunkte An der Holle, Schloßstraße, Pleistalstraße). Von der nächstgelegenen Haltestelle An der Holle (ca. 350 m Wegstrecke) verkehrt die Linie 512 stündlich von Königswinter Ittenbach über Birlinghoven, Niederpleis nach Siegburg. Von dieser Haltestelle Pleistalstraße (ca. 500m Entfernung) verkehren die Linien 512, 513, 516 und 535 nach Oberpleis, Villich, Ittenbach, Sankt Augustin, Siegburg, Hennef stündlich je Fahrtrichtung.

3.3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird mit Ver- und Entsorgungsleitungen über den Hangweg erschlossen. Die hierfür erforderlichen Anschlüsse stehen im nördlichen Bereich des Plangebiets zur Verfügung.

3.3.5 Kampfmittel

Laut Aussagen der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22.5 liegt das Planareal in einem Gebiet, in dem nach vorliegenden Unterlagen vermehrte Kampfhandlungen zwischen 1939 und 1945 stattgefunden haben. Auch wenn keine konkreten Kampfmittelfunde bekannt sind und die Fläche bereits in den 1990er Jahren bebaut war, wird eine Kampfmittelüberprüfung im Vorfeld der Baumaßnahmen empfohlen

3.3.6 Gewässer

Der Lauterbach führt in etwa 150m Entfernung westlich am Plangebiet vorbei. Der förmlich durch die Bezirksregierung Köln festgesetzte Überschwemmungsbereich (HQ 100) befindet sich außerhalb des Plangebiets (s. hierzu Bezirksregierung Köln, Karte des Überschwemmungsgebiet des Pleisbachs und Lauterbachs im Regierungsbezirk Köln, Kartenblatt 7 / 10 Stand vom 15.12. 2011)

3.3.7 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor.

3.3.8 Leitungen

Es liegen keine Hinweise auf unterirdische oder überirdische Leitungen im Plangebiet vor.

4 Planungskonzeption

Die Planung sieht die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft auf dem Plangebiet am Hangweg vor. Ab dem Sommer 2015 wurden erste Ideen für die Anpassung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 805 entwickelt, mit dem Ziel, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften zu schaffen, nachdem das Grundstück bereits in den 1990er Jahren für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften genutzt worden war. Die ersten Konzeptideen sahen zu diesem Zeitpunkt noch eine geringere Aufnahmekapazität

vor. Im Zuge einer drastischen Erhöhung der Flüchtlingszahlen ab Herbst 2015 wurden neue Standorte im Stadtgebiet geprüft und bestehende (Plan-) standorte hinsichtlich ihrer Unterbringungskapazität einer Neubewertung unterzogen. Für den gegenständlichen Standort am Hangweg wurde im Zuge einer Überarbeitung der bestehenden Entwürfe eine Steigerung der Unterbringungskapazitäten geprüft-

Aufgrund der geringen Flächengröße des Planstandortes und der begrenzten Ausnutzbarkeit der Fläche aufgrund der bestehenden Topographie wurde ebenfalls die Einbeziehung des westlich gelegenen Bolzplatz für eine Bebauung geprüft. Nach Information und Einbeziehung der Anwohner in die Planung wurde nach Abwägung der betroffenen Belange von einer Überbauung des Bolzplatzes Abstand genommen. Die Planung beschränkt sich somit nun wieder ausschließlich auf die bereits im Bebauungsplan Nr. 805 als „Altenwohnheim“ festgesetzte Fläche und ein südlich hieran angrenzendes Teilgrundstück, mit einer Breite von ca. 5 m, welches im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 805 „Gänsepütz“ noch als Grünfläche ausgewiesen wird.

Die festgelegte maximale Gebäudehöhe von 111,0 m NHN lässt grundsätzlich eine dreigeschossige Bebauung und somit eine größere Ausnutzung der Fläche zu. Hierbei wurde zur nördlich angrenzenden Grundstücksgrenze ein Mindestabstand der Bebauung von 3m festgesetzt. Dieser berücksichtigt ebenfalls den teilweise erhaltenswürdigen Baum- und Gehölzbestand im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze. Mehrere der in diesem Bereich bestehenden Bäume unterliegen darüber hinaus dem Schutz der städtischen Baumschutzsatzung und sind entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

Die Planung sieht die Errichtung von einem oder mehreren, maximal dreigeschossigen Gebäuden für die Unterbringung von Flüchtlingen vor. Zusätzlich zur Schaffung von Kapazitäten zur Unterbringung, d.h. zur Verfügung stellen von Wohn und Schlafgelegenheit für Flüchtlinge und Asylbegehrende wird ggfs. ebenfalls in begrenztem Umfang mindestens ein Arbeitsraum für Büronutzung (z.B. Arbeitsplätze für Sozialarbeiter, etc.) eingerichtet. Darüber hinaus wird durch den Planentwurf ebenfalls die Errichtung von Nebenanlagen wie z.B. ein separates Gebäude als Aufenthaltsraum, zur Unterbringung von sonstigen Materialien und/oder für die Trocknung von Wäsche, etc. ermöglicht. Eine Erschließung des Plangebiets soll von Norden her über den Hangweg erfolgen. Darüber hinaus werden ggfs. notwendige bzw. nachzuweisende Stellplätze auf der Fläche unterzubringen sein.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Verkehr

Bei denen in einer Aufnahmeeinrichtung bzw. Gemeinschaftsunterkunft untergebrachten Personen handelt es sich um Flüchtlinge und Asylbegehrende. Diese verfügen in aller Regel nicht über einen eigenen PKW sondern sind auf die Nutzung des ÖPNV angewiesen.

Zusätzlicher Mehrverkehr wird durch die in der Einrichtung Beschäftigten Personen zu erwarten sein. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Sozialarbeiter, Hausmeister oder Sicherheitspersonal. Aufgrund der Größe der Einrichtung ist eine Zahl der am Standort regel- oder unregelmäßig beschäftigten Personen zu erwarten, die sich voraussichtlich im mittleren einstelligen Bereich bewegen wird. Hinzu kommt ein sporadischer Hol- und Bringverkehr bei der An- und Abreise der Flüchtlinge. Der hierdurch erzeugte Mehrverkehr von etwa zwanzig Fahrzeugbewegungen pro Tag (weniger als eine Bewegung die Stunde) wird als unerheblich und wohngebietsverträglich eingestuft.

5.2 Klimaschutz

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

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz) vom 07. 08.2008, in Kraft seit 01.01.2009, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG in Verbindung mit der Energieeinsparungsverordnung – EnEV) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

5.3 Boden

Durch die Planung ist zwar ein Verlust von Infiltrationsfläche zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund des geringen Umfangs und der Bedeutung der Flächen nicht erheblich. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan, welcher insbesondere für die Fläche mit der Zweckbestimmung „Altenwohnheim“ keine Begrenzung der überbaubaren Fläche im Plangebiet festschreibt, erwirkt die neue Planung durch die Festlegung von Baugrenzen eine Verringerung der theoretisch überbaubaren Grundstücksfläche, obwohl die Fläche für den Gemeinbedarf in der Planung geringfügig erweitert wurde.

Der festgesetzte Überbauungsgrad ist an dieser Stelle vertretbar, zumal für das Vorhaben eine bestehende Brachfläche revitalisiert wird.

5.4 Wasser

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches befindet sich ca. 150 m westlich vom Plangebiet. Da ansonsten keine Oberflächengewässer, Überschwemmungs- und Feuchtgebiete im Plangebiet vorhanden sind oder durch die Planung berührt werden, können Auswirkungen auf dieses Schutzgut ausgeschlossen werden.

5.5 Pflanzen Tiere

Die beiden nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind das FFH-Gebiet „Tongrube Niederpleis“ Nr. DE-5210-302 und das FFH-Gebiet „Siebengebirge“ Nr. DE-5210-301. Erstes befindet sich knapp 3 km Entfernung nördlich und letzteres etwa 2,5 km südwestlich des Plangebiets. Im Plangebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete, geschützte bzw. schutzwürdige Biotope. Das Areal liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Im Hinblick auf die vermuteten Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) durchgeführt. Im Ergebnis werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Es wurden Hinweise zum Schutz von Brutvögeln übernommen, wonach die Rodung von Gehölzen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden dürfen.

Im Plangebiet befinden sich Bestandsbäume, die entsprechend ihres Stammumfangs unter die Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin fallen und demnach als erhaltens- und schützenswert eingestuft werden. Durch die Festsetzungen von Baugrenzen bzw. der überbaubaren wurde dem schützenswerten Baumbestand weitestgehend Rechnung getragen bzw. dieser in die Abwägung mit eingestellt. Darüber hinaus wird der Erhalt ggfs. betroffener Baumbestände im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens eingehend geprüft .

5.6 Immissionen / Emissionen

Wohngebietsunverträgliche bzw. unzumutbare Emissionen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Unterbringung von Flüchtlingen am Planstandort können grundsätzlich ausgeschlossen werden, da es sich hierbei ausschließlich um wohnähnliche bzw. wohntypische Nutzungen handelt und somit hierdurch ausgehende Emissionen gegenüber den umliegenden Baugebieten als grundsätzlich hinnehmbar und städtebaulich verträglich anzusehen sind. Der durch die Einrichtung verursachte Mehrverkehr wird zwar über die Straße Hangweg und somit über das nördliche angrenzende Wohngebiet abgewickelt. Wie unter 5.1 dargestellt, ist im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen nur ein geringer Mehrverkehr zu erwarten, welcher keine wohngebietsunverträglichen Immissionskonflikte auslöst.

Eine potentielle Immissionsquelle gegenüber dem Plangebiet besteht durch den westlich angrenzenden Bolzplatz. Dieser weist an seinem westlichen Rand einen Ballfangzaun in etwa 50m Entfernung zum Plangebiet auf. Der Bolzplatz ist planungsrechtlich durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 805 „Gänsepütz“ festgelegt. Dieser sah in dem nun neu zu regelndem Plangebiet der 4. Änderung die Festsetzung eines Altenwohnheims vor. Die mit der 4. Änderungen gewählte Festsetzung ist mit Blick auf ihre Lärmempfindlichkeit und aufgrund ihres Schutzstatus grundsätzlich als lärmunempfindlicher einzuschätzen als die eines Altenwohnheims (bestehende Festsetzung des Plangebiets gem. Bestands-Bebauungsplan Nr. 805). Die geringere Lärmempfindlichkeit des Plangebiets ist auch im Vergleich zum nördlich angrenzenden Reinen Wohngebiet (WR) anzunehmen, zumal im Plangebiet eine Aufnahmeeinrichtung und keine Wohnnutzung im eigentlichen Sinne festgesetzt wird. Darüber hinaus sind zusätzliche Spiel- und Freizeitmöglichkeiten im näheren räumlichen Kontext der geplanten Aufnahmeeinrichtung als grundsätzlich positiv für die Integration von Flüchtlingen zu bewerten und in Abwägung zu den hiervon ausgehenden Lärmimmissionen zu stellen. Der benachbarte Bolzplatz steht vor dem Hintergrund der bestehenden und bislang unauffälligen Bestandssituation in Nachbarschaft zum nördlichen WR deshalb der geplanten Bebauung nicht grundsätzlich entgegen. Beide Nutzungen können nebeneinander ausgeübt werden. Die immissionsrechtliche Feinabstimmung kann im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

5.7 Kultur und Sachgüter

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schutzwürdige Kultur- und Sachgüter im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung vor. Im Übrigen sind die fachgesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

5.8 Stadt und Ortsbild

Aufgrund der im Plan getroffenen Festsetzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Stadt- und Ortsbild zu erwarten.

So orientiert sich die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im Wesentlichen an der bestehenden Bebauung im nördlich gelegenen Wohngebiet. Die überbaubare Grundstücksfläche und die festgelegte maximale Grundfläche GR, lassen zwar eine insgesamt höhere Ausnutzung des Grundstücks zu als im Wohngebiet, jedoch entspricht bezogen auf die Gesamtfläche die maximal mögliche Flächenausnutzung derer einer in einem Mischgebiet grundsätzlich möglichen Ausnutzung und ist somit in der Abwägung als verhältnismäßig anzusehen.

Durch die Festlegung von Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen und der Berücksichtigung der städtischen Baumschutzsatzung sollen ebenfalls bestehende schützenswerte Baumbestände sowie, soweit möglich, weitestgehend bestehende Baum- und Strauchbestände an den Grundstücksrändern erhalten bleiben.

6 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Zum Zweck der Errichtung einer Anlage Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden sowie für die Unterbringung von Obdachlosen, wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Strittig ist in der Rechtsprechung der Begriff des Wohnens im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden. Auch in den vorliegenden Planungen werden zentrale Abgrenzungskriterien voraussichtlich je nach Art der geplanten Unterbringung nicht erfüllt. Je nach Aufenthaltsstatus der zukünftigen untergebrachten Personen ist die gewählte Wohnsituation ggfs. nicht freiwillig gewählt, erfolgt auf Zeit und in einer erhöhten Belegungsdichte. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung „Soziale Einrichtung“ mit der Zweckbestimmung“ Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte, oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende sowie Obdachlose“ gewählt. Der Begriff erläutert hinreichend genug den Zweck der Fläche zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden im Rahmen der aktuellen gesamtdeutschen bzw. europäischen Flüchtlingssituation und der hiermit in Zusammenhang stehenden Notwendigkeit der Stadt Sankt Augustin zur Schaffung von geeigneten Unterbringungsmöglichkeiten. Die Bezeichnung Obdachlose weitet die Möglichkeit der Unterbringung theoretisch auch für solche Personenkreise aus, die im rechtlichen Sinne nicht unter den Status Flüchtlinge oder Asylbegehrende fallen, sondern bereits anerkannt wurden.

6.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die BauNVO nennt keine Obergrenzen für Flächen für den Gemeinbedarf, wie dies z.B. in § 17 BauNVO für Baugebiete gem. § 2 – 11 BauNVO der Fall ist. Es werden dennoch im Bebauungsplan Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Hierbei wurde darin abgewogen, sich einerseits städtebaulich an der bestehenden Bebauung im nördlich angrenzenden Wohngebiet (WR) zu orientieren, andererseits eine Bebaubarkeit des Plangebiets zu ermöglichen, die die Unterbringung von etwa 150 Personen am Standort zulässt und demnach eine höhere Ausnutzung der Fläche erfordert.

6.2.1 Zulässige Grundfläche (GRmax)

Die zulässige Grundfläche, bezogen auf die Gesamtfläche, orientiert sich an einer Flächenausnutzung, die der in einem Mischgebiet maximal möglichen GRZ entspricht. Auch hier wurde eine Abwägung zwischen der Verwirklichung der geplanten Nutzung und bestehender Bebauung im angrenzenden Baugebiet vorgenommen.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen, in Bezug auf die umgebenden vorhandenen Nutzungen, werden die Höhen der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Es werden keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert, da die Geländehöhen variieren, auch innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und so immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären.

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

Die maximale Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an einer Gebäudehöhe die maximal eine dreigeschossige Bauweise zulassen würde. Dem gegenüber herrscht im nördlich angrenzenden Reinen Wohngebiet größtenteils eine eingeschossigen Bebauung oftmals mit ausgebauten Dachgeschoss vor (ein bis zweigeschossige Bauweise).

Bei der Höhenbegrenzung der baulichen Anlage wurde zwischen den Belangen der Anlieger im angrenzenden Wohngebiet und der Notwendigkeit zur Schaffung von Unterbringungskapazitäten für Flüchtlinge vor dem Hintergrund der begrenzten Raumverhältnisse auf dem Plangrundstück (unter anderem aufgrund der bestehenden Topographie) abgewogen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe, welche eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen zulassen würde die angrenzende Bebauung um etwa vier bis fünf Meter überragen. Aufgrund des Abstands einer Bebauung von mindestens ca. 15 m zum nächstgelegenen Wohngrundstück bzw. ca. 19 m zum nächstgelegenen Wohngebäude wird diese Höhenbegrenzung als vertretbar und zumutbar gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung angesehen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Insbesondere zur Straße hin wurde eine drei Meter breite Abstandsgrenze gewählt, welche sich einerseits an der Bestandsbebauung orientiert. Andererseits wurde dem zum Teil schützenswerten Baum- und Strauchbestand in den Randbereichen des Grundstücks sowie der bestehenden Topographie auf dem Gelände Rechnung getragen.

6.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Für Stellplätze und Nebenanlagen gem § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO wurden Ausnahmen zugelassen, sofern es sich hierbei um untergeordnete Baukörper unter 30 m³ umbautem Raum handelt. Vorstellbar wären beispielsweise ein Raum zur Wäschetrocknung oder ein zusätzlicher Aufenthaltsraum, welcher der Verbesserung der Unterbringungssituation von Flüchtlingen dient.

7 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW sollen die oben begründeten Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen. Sie orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenen städtebaulichen Struktur.

7.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flach-, sowie Satteldächer mit einer Neigung bis 40° zulässig. Mit der Festsetzung wird das Ziel einer gestalterischen Orientierung an der Umgebung gewährleistet, unter Berücksichtigung der im Wesentlichen durch eine Satteldachbebauung geprägten Bestandsituation im nördlich angrenzenden Wohngebiet.

7.2 Dachaufbauten

Um eine ruhige Dachlandschaft im Bereich des südlichen Siedlungsrand auszuformen, wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes die Ausbildung von Dachaufbauten geregelt. Durch die Festsetzung sollen Sichtbeeinträchtigungen für die direkten Anwohner vermieden werden.

7.3 Einfriedungen

Um das Gelände insgesamt offen zu gestalten, werden nur Zäune oder Hecken als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m zugelassen. Mauern oder geschlossene Einfriedungen sind nicht oder nur ausnahmsweise als Stützmauern zulässig. Die Regelung dient einer hinreichenden Einsehbarkeit des Geländes im Hinblick auf die Gewährleistung einer städtebaulichen und sozialräumlichen Integration in das bestehende Wohnquartier.

8 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und möglichen Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

9 Städtebauliche Kennwerte

Geltungsbereich	1.620 qm
davon Fläche für den Gemeinbedarf	1.620 qm
