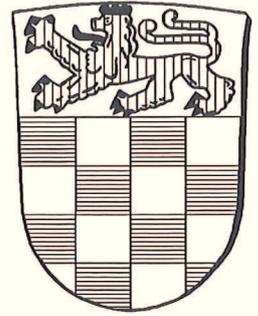


STADT SANKT AUGUSTIN



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lade Sie zu der unten näher bezeichneten Sitzung ein. Die Tagesordnung ist beigefügt.

Sankt Augustin, den 13.05.2016

Mit freundlichen Grüßen

ges. Bürgermeister

Marc Knülle

Vorsitzender

Klaus Schumacher

13. Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses des Rates der Stadt Sankt Augustin

Sitzungsort kleiner Ratssaal, Markt 1, 53757 Sankt Augustin				
Datum 31.05.2016	<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	Uhrzeit 18:00 Uhr	<input checked="" type="checkbox"/> nicht- öffentliche Sitzung	Uhrzeit anschließend

EINLADUNG

I

Tagesordnung **Öffentlicher Teil**

- 1** **Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung**
Seite: Berichterstatter: Vorsitzender
- 2** **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13.04.2016**
Seite: Berichterstatter: Vorsitzender
- 3** **Bericht über den Stand der Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 24.02.2016 gefassten Beschlüsse**
Seite: 1 Berichterstatter: Dez IV
- 4** 16/0093 **Vorstellung der Ergebnisse der energetischen Gebäudeuntersuchung der städtischen Liegenschaften**
Seite: 2 - 3 Berichterstatter: Dez. IV
- 5** 16/0162 **Bebauungsplanes Nr. 229 'Alte Heerstraße' an der Alten Heerstraße in Hangelar östlich der Bebauung am Weilbergweg und westlich der Bebauung an der Illmenaustraße Straße; Auslegungsbeschluss**
Seite: 4 - 113 Berichterstatter: Dez. IV
- 6** 16/0161 **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 'Gänsepütz' - Sachstandsbericht; Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
Seite: 114 - 138 Berichterstatter: Dez. IV
- 7** 16/0159 **Windkraftanlage der rhenag auf dem Gebiet der Stadt Sankt Augustin**
Seite: 139 - 142 Berichterstatter: Dez. IV
- 8** 16/0157 **Bauanträge im Bereich des Flugplatzes Bonn/Hangelar**
Seite: 143 - 145 Berichterstatter: Dez. IV
- 9** **Anträge der Fraktionen**

- 9.1.1 16/0166 Stadtteil-Laden Johannesstraße in Sankt Augustin-Menden mit Elterncafé 'Kinderwagen'
Die Linke-Fraktion
Seite: 146 - 149 Berichterstatter/in: DieLinke-Fraktion
- 9.1.2 16/0167 Ortsteil Menden, Ausbesserung / Reparatur der Zuwegung zum städt. Spielplatz Johannesstraße
Die Linke-Fraktion
Seite: 150 - 153 Berichterstatter/in: DieLinke-Fraktion
- 9.1.3 16/0168 Ortsteil Menden, Bordsteinabsenkung Johannesstraße /linke Seiten-Straße
Die Linke-Fraktion
Seite: 154 - 155 Berichterstatter/in: DieLinke-Fraktion
- 9.1.4 16/0169 Ortsteil Menden, Einmündung Johannesstraße / Siegburger-Straße
Seite: 156 - 158 Berichterstatter/in: DieLinke-Fraktion

10 Anfragen und Mitteilungen

- 10.1 Anfragen
Berichterstatter: Dez IV
- 10.2 Mitteilungen
Berichterstatter: Dez IV

Nicht öffentlicher Teil

- 1** **Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung**
Seite: Berichterstatter: Vorsitzender

- 2** **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der nicht öffentlichen Sitzung vom 13.04.2016**
Seite: Berichterstatter: Vorsitzender

- 3** **Anträge der Fraktionen**

- 4** **Anfragen und Mitteilungen**

- 4.1 Anfragen
Berichterstatter: Dez IV

- 4.2 Mitteilungen
Berichterstatter: Dez IV

**Bericht über die Beschlussausführung
des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses**

Sitzung vom 24.02.2016

Öffentlicher Teil

16/0032 **Bebauungsplanes Nr. 229 „Alte Heerstraße“ an der Alten Heerstraße in Hangelar; Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Es wird beschlussgemäß verfahren.

16/0047 **Planfeststellungsverfahren für den 8-streifigen Ausbau der Bundesautobahn A 59 zwischen dem Autobahndreieck Sankt Augustin-West und dem Autobahndreieck Bonn-Nordost**

Es wird beschlussgemäß verfahren.

Sitzungsvorlage

Datum: 18.03.2016

Drucksache Nr.: **16/0093**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	31.05.2016	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Vorstellung der Ergebnisse der energetischen Gebäudeuntersuchung der städtischen Liegenschaften

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht über die Ergebnisse der energetischen Gebäudeuntersuchung der städtischen Liegenschaften zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Bearbeitung und der Intensivierung der potenziellen Einsparmaßnahmen.

Sachverhalt / Begründung:

Im Rahmen der energetischen Untersuchung wurden alle städtischen, öffentlich zugänglichen Gebäude hinsichtlich möglicher Energieeinsparpotenziale durch den Gebäudeenergieberater des Büros für Natur – und Umweltschutz untersucht. Die Untersuchung der Gebäude erfolgte durch persönliche Begehungen und Auswertung aller vorliegenden technischen und bauphysikalischen Daten. Insgesamt wurden 58 Gebäude untersucht, darunter alle kommunalen Schulen, Kindertagesstätten, Sportstätten, Sportplatzgebäude, Feuerwehrhäuser und Friedhofsgebäude sowie das Rathaus.

Die Begehungen vor Ort wurden meist zusammen mit den Hausmeistern und/oder Gebäudetechnikern durchgeführt. Dabei wurden die energierelevanten Daten des aktuellen „Ist-Zustandes“ aufgenommen (Bestandsaufnahme). Sämtliche haustechnischen wie bauphysikalischen Daten sowie, wo möglich, Informationen zum Nutzerverhalten wurden in Datenbögen schriftlich sowie bildlich erfasst. Diese Informationen können in analoger wie in digitaler Form von allen mit den Gebäuden befassten Organisationsbereichen eingesehen und genutzt werden. Den Schwerpunkt der Bestandsaufnahme bildete die Erfassung der Haustechnik (Heizung, Lüftung, Beleuchtung), der Gebäudehülle und des Nutzerverhaltens.

Die Ergebnisse der Untersuchung liefern ein sehr differenziertes Bild über den energeti-

schen Zustand der Gebäude und der Technik. Auf Grundlage dieser Ergebnisse sollen nun „Stärken-Schwächen-Profile“ für die einzelnen Liegenschaften erarbeitet werden, welche für zukünftige Maßnahmen als Entscheidungshilfe bzw. Empfehlungen herangezogen werden können. Ergänzt werden diese Informationen, durch aktualisierte Energiekennwerte, wie sie schon aus den EnergieControl-Untersuchungen von 2009 vorliegen. Ebenso werden diese Werte ins Verhältnis zur aktuell gültigen Energieeinsparverordnung gesetzt, so dass Entscheidungen unter Berücksichtigung der derzeit rechtlichen Rahmenbedingungen möglich werden. Dies soll die Basis für die Planung zukünftiger energetischer Sanierungsmaßnahmen bilden.

Ebenfalls ist die Auswertung der Daten sowie die daraus generierten potenziellen Energieeinsparmaßnahmen Bestandteil des derzeit neu in Erstellung befindlichen integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Sankt Augustin.

Vertiefende Informationen mit entsprechenden grafischen Darstellungen der Ergebnisse werden in der Sitzung präsentiert.

Die Verwaltung bittet die Mitglieder des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss, den in der Sitzung vorgetragenen Bericht über die Ergebnisse der energetischen Gebäudeuntersuchung zu Kenntnis zu nehmen und die Verwaltung mit der Fortsetzung der begonnenen Aufgaben zu beauftragen.

In Vertretung



Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von

über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.

über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

Sitzungsvorlage

Datum: 11.05.2016

Drucksache Nr.: **16/0162**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	31.05.2016	öffentlich / Vorberatung
Rat	29.06.2016	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplanes Nr. 229 'Alte Heerstraße' an der Alten Heerstraße in Hangelar östlich der Bebauung am Weilbergweg und westlich der Bebauung an der Ilmenaustraße Straße, in der Gemarkung Hangelar, Flur 3 und 5;

- 1. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden;**
- 2. Auslegungsbeschluss gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Alte Heerstraße“ eingegangenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den Erläuterungen zu den einzelnen Punkten zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229 „Alte Heerstraße“ für den Bereich südlich der Alten Heerstraße, östlich der Bebauung am Weilbergweg und westlich der Bebauung an der Ilmenaustraße, in der Gemarkung Hangelar, Flur 3 und 5, gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Fassung öffentlich auszulegen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 10.05.2016 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat hat am 01.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Alte Heerstraße“ für den Bereich südlich der Alten Heerstraße, östlich der Bebauung am Weilbergweg und westlich der Bebauung an der Ilmenaustraße in Hangelar beschlossen. Auf Beschluss des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 24.02.2016 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.03. bis zum 08.04.2016 durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 16.03. bzw. 17.03.2016 gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 22.04.2016 gebeten.

Folgende Stellungnahmen sind zur Planung eingegangen:

Öffentlichkeit

- Einwender 1 vom 26.10.2015 (gemeinsame Stellungnahme von 8 Unterzeichnern)
- Einwender 2 vom 07.09.2015
- Einwender 3 vom 10.10.2015
- Einwender 4 vom 28.02.2016 und Ergänzung vom 30.03.2016

1. Stellungnahme des Einwenders 1 vom 26.10.2015

(Diese Stellungnahme bezieht sich auf den Entwurfsstand vom Juli 2015, der nicht identisch ist mit dem städtebaulichen Entwurf, welcher in der Zeit vom 29.03. bis zum 08.04.2016 Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB war.)

- a) Die Einwender sind Eigentümer/Bewohner im angrenzenden Baugebiet am Weilbergweg. Sie sprechen sich nicht prinzipiell gegen eine Bebauung des Plangebiets aus, sondern gegen eine Bebauung in der im Entwurf vorgesehenen Form. Sie fordern eine Bebauung, die der vorhandenen Bebauung am Weilbergweg entspricht: Erdgeschoss + Dachgeschoss (Satteldach), Anordnung nur von Dachflächenfenstern nach Westen in Richtung Weilbergweg.
- b) Die Einwender bemängeln die geplante Höhe (Firsthöhe von ca. 10 m) und die Ausrichtung der Bebauung, da auch durch das Pultdachgeschoss die Hauptorientierung der Neubebauung in Richtung ihrer Wohnbereiche und Gärten liegen werde. Damit seien eine zu starke Einsehbarkeit ihrer eigenen Grundstücke und privaten Bereiche sowie ein Verlust ihrer Privatsphäre verbunden. Die Bebauung wird als „riesen Wand mit vielen Augen / Fenstern“ empfunden. Sichtschutz sei nur durch Verbarrikadieren herstellbar. Als vergleichbares Beispiel wird die Situation an der Waldstraße 11 genannt, wo die Wohnqualität stark gesunken sei. Die Einwender fordern eine Festsetzung, dass die Balkone auf der von ihnen abgewandten Seite anzuordnen sind. Weiterhin wird die Festsetzung der Ausrichtung der Pultdächer verlangt. Diese sollen einen möglichen Balkon ('zurückgesetztes Staffelgeschoss') auf der von der Bebauung am Weilbergweg abgewandten Seite vorsehen.
- c) Die Einwender kritisieren die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet, da das Gelände dort in Teilbereichen um bis zu 1 m angehoben werden muss und sehen darin einen Freibrief, die „schon sehr hohe Neubebauung“ weiter anzuheben. Sie befürchten, dass bei Starkregenereignissen das Regenwasser vom dann höher gelegenen Plangebiet auf ihre Grundstücke und in ihre Keller fließt. Sie verweisen darauf, dass die

Grundstücke am Weilbergweg auch nicht angehoben werden mussten und dort die Entwässerung funktioniere.

- d) Die Einwender kritisieren, dass die Neubebauung östlich ihrer eigenen Grundstücke zu einer Verschattung ihrer Grundstücke und zu einem Tageslichtverlust, insbesondere in den Wintermonaten, führt. Zusammen mit den anderen angesprochenen Punkten fürchten sie einen Wertverlust ihrer Immobilien.
- e) Die Einwender kritisieren die Verkehrsanbindung des Plangebiets an die Alte Heerstraße, da es bereits an den Einmündungen der Lindenstraße und der Großenbuschstraße zu gefährlichen Situationen für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer kommt. Sie fordern eine Anbindung „von oberhalb“ (Süden), auch wenn dies aufgrund des nötigen Flächenzukaufs größere Kosten für den Investor bedeute.
- f) Es werden die Angaben zur künftigen Verkehrsbelastung, die in der Begründung mit ca. 100 Fahrten pro Tag prognostiziert wird, als zu niedrig angesetzt kritisiert. Die Einwender gehen von 2 Pkw pro Wohneinheit und 3 Fahrten pro Pkw pro Tag aus, so dass sie ohne Besucherverkehr, Post etc. mit über 100 Fahrten pro Tag rechnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Die vorgesehene Bebauung vermittelt durch die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss zwischen der Bebauung am Weilbergweg (Erdgeschoss und ein Vollgeschoss im Satteldach) und der an der Ilmenaustraße (3 Vollgeschosse mit Flachdach). Bei einer Fortführung der exakten Bauform wie am Weilbergweg würden zwischen der Neubebauung und den Bestandsgebäuden an der Ilmenaustraße ein Bruch und ein städtebaulich unbefriedigendes Nebeneinander der Bauformen entstehen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist zudem eine stärkere Ausnutzung der noch vorhandenen Grundstücke im Innenbereich geboten und städtebaulich gewünscht. Unter dem Aspekt hoher Wohnqualität ist die Belichtung des Dachgeschosses ausschließlich durch liegende Dachflächenfenster nicht ausreichend und entspricht auch nicht heutigen Wohnvorstellungen. Die Möglichkeit der Anordnung senkrechter Fenster im Dachgeschoss ist daher notwendig und zumindest architektonisch auch erwünscht.

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 225 'Weilbergweg' ebenfalls 2 Vollgeschosse ermöglicht und keine Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe enthält. Es ist dort planungsrechtlich eine vergleichbare Ausnutzung wie im Plangebiet des Bebauungsplanes 229 'Alte Heerstraße' möglich. Durch die bestehende Bebauung am Weilbergweg wurde der rechtliche Rahmen des zugrundeliegenden Bebauungsplans bisher nicht ausgeschöpft. Die vorliegende Planung muss aber die planungsrechtlichen Voraussetzungen berücksichtigen, da davon auszugehen ist, dass im Falle von Veräußerungen, Modernisierungen etc. dieser Rahmen langfristig ausgeschöpft werden könnte.

Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 225 setzt Gebäude mit 2 Vollgeschossen als Einzel- und Doppelhäuser fest. Für die Dachgestaltung werden Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Neigung von 10 bis 40° festgesetzt. Eine Höhenfestsetzung ist nicht gegeben. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt Gebäude mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise (als Doppel- oder Reihenhäuser) fest. Für die Dachgestaltung werden geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 18 und 38° festgesetzt. Des Weiteren wird

eine maximale Höhe der Gebäude entsprechend der benachbarten Bebauung über NHN festgesetzt, um die absolute Höhe der Gebäude zu begrenzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind daher mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 225 vergleichbar bzw. in Bezug auf die Höhenfestsetzung der Bebauung noch einschränkender.

- b) Die festgesetzten Gebäudehöhen übersteigen die Firsthöhen der Bestandsbebauung am Weilbergweg lediglich um max. 0,5 m. Aufgrund der dort vorhandenen steilen Satteldächer weisen die Gebäude eine Gesamthöhe von ca. 9 m über Erdgeschossfußbodenhöhe auf. Das Baugebiet 'Weilbergweg' weist zudem überwiegend eine höhere Geländeoberfläche auf, so dass sich derzeit ein Geländehöhenunterschied vom Weilbergweg zum Plangebiet von maximal 0,5 m ergibt.

Planungsrechtlich wären aufgrund der Festsetzung von 2 Vollgeschossen ohne Höhenbegrenzung auch höhere Firsthöhen sowie 2 Vollgeschosse zzgl. eines Dachgeschosses (kein Vollgeschoss) im Weilbergweg zulässig. Bei Ausschöpfung des planungsrechtlichen Rahmens entspricht die Bebauung am Weilbergweg derjenigen im Plangebiet.

Zudem wurde der städtebauliche Entwurf zwischenzeitlich geändert. Die Neubebauung im Plangebiet weist im Vergleich zu dem kritisierten Entwurf einen deutlich größeren Abstand zur Bestandsbebauung am Weilbergweg auf. Zwar sind die neu geplanten Reihen- und Doppelhäuser parallel zur Erschließungsstraße weiterhin vorwiegend nach Westen zur straßenabgewandten Seite und somit in Richtung der Gebäude am Weilbergweg orientiert, durch den größeren Abstand ist allerdings die Problematik einer möglichen Einsehbarkeit der Grundstücke der Einwender deutlich abgeschwächt.

Eine Festsetzung zur Ausrichtung der Balkone auf die den Grundstücken der Einwender abgewandten Seite würde für die neuen Bewohner die Ausrichtung der Balkone nach Osten und zur Straßenseite hin bedeuten. Dies ist im Sinne der Wohnqualität der künftigen Bewohner nicht akzeptabel. Eine Festsetzung zur Ausrichtung des Firstes des Dachgeschosses soll daher nicht getroffen werden.

- c) Die in der Begründung erwähnte notwendige Anhebung des Geländes um bis zu 1 m betrifft nicht das gesamte Plangebiet, in Teilbereichen ist eine deutlich geringere Anhebung erforderlich. Es ist üblich, das Gelände von Neubaugebieten zu modellieren, um eine fachgerechte Entwässerung (insbesondere in Bezug auf das Kanalgefälle, Anschluss an den vorhandenen Leistungsbestand und die Herstellung von Versickerungsanlagen) zu gewährleisten. Eine teure Geländemodellierung mit dem Ziel, die Bebauung einfach nur anzuheben, hätte keinerlei immobilienwirtschaftlichen Sinn. Diese Geländemodellierungen werden daher nur vorgenommen, wenn sie fachlich geboten sind. In der derzeitigen Situation liegen die Grundstücke am Weilbergweg zwischen 30 cm und 50 cm höher als die Flächen des Plangebiets. Selbst bei einer Anhebung des Geländes direkt an der Plangebietsgrenze um 1 m betrüge die Höhendifferenz daher nur 50 bis 70 cm. Da die Anhebung direkt an der Plangebietsgrenze nicht zwingend 1 m betragen muss – dies wird im Rahmen der detaillierten Entwässerungsplanung ermittelt – ist die tatsächliche Höhendifferenz ggf. geringer.

Bei der Planung und Herstellung der Geländemodellierungen wird selbstverständlich berücksichtigt, dass keine Gefährdung für angrenzende Grundstücke entstehen darf. Dies ist Aufgabe der Fachingenieure, die die Entwässerungsplanung verantworten.

- d) Aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung des städtebaulichen Entwurfs hat sich der Abstand zwischen der geplanten Neubebauung und der Bestandsbebauung am Weil-

bergweg deutlich vergrößert, so dass nicht mit einer starken Verschattung des Bestandsgebäude zu rechnen ist. Daher ist auch nicht von einem darin begründeten Wertverlust der Immobilien auszugehen. Darüber hinaus kann dies nicht als abwägungsrelevant in den Vordergrund treten, sondern nur die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sind hier gegeben.

- e) Die städtebauliche Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet und eine Erschließung des Plangebiets von Süden her vorgesehen. Die Bedenken hinsichtlich einer Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer sind daher inzwischen gegenstandslos.
- f) Die im Verkehrsgutachten prognostizierten zu erwartenden Verkehrsmengen wurden von Fachgutachtern auf der Grundlage anerkannter Verfahren (u.a. „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbauwesen und andere Fachliteratur) ermittelt. Gründe, diese von Fachingenieuren erstellten Prognosen in Zweifel zu ziehen, sind nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung a) wird nicht gefolgt.

Der Anregung b) wird nicht gefolgt.

Der Anregung c) wird nicht gefolgt.

Der Anregung d) wird nicht gefolgt.

Die Anregung e) wurde durch den neuen Entwurf bereits berücksichtigt.

Der Anregung f) wird nicht gefolgt.

2. Stellungnahme des Einwenders 2 vom 07.09.2015

(Diese Stellungnahme bezieht sich auf den Entwurfsstand vom Juli 2015, der nicht identisch ist mit dem städtebaulichen Entwurf, welcher in der Zeit vom 29.03. bis zum 08.04.2016 Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB war.)

- a) Der Einwender verweist auf die Belange der Anwohner und die Erschließung des Plangebiets von Norden über die stark befahrene Alte Heerstraße, die im Kurvenbereich ein Unfallschwerpunkt darstellt, und die Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern durch die zusätzliche Einfahrt in das Plangebiet.
- b) Der Einwender befürchtet aufgrund der zur Entwässerung des Plangebiets notwendigen Anhebung des Geländes im Falle von Starkregenereignissen einen Rückstau und einen Wassereinbruch in die Keller der Bebauung am Weilbergweg. Er verweist zudem auf die Wasserundurchlässigkeit der unteren Bodenschichten (Tonabbaugebiet).
- c) Durch die geplante Firsthöhe in Verbindung mit der Anhebung des Geländes und durch den Abstand und die Anordnung der Neubebauung befürchtet der Einwender eine deutliche Beeinträchtigung der Lebensqualität der Bewohner des Weilbergwegs. (Verlust der Privatsphäre durch Einsehbarkeit, Verschattung, Wertminderung der Immobilie).
- d) Der Einwender fordert eine Anpassung der Neubebauung an die Bautypologie am Weilbergweg (1,5 Geschosse mit Satteldach).

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Die städtebauliche Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet und eine Erschließung des Plangebiets von Süden her vorgesehen. Die Bedenken hinsichtlich einer Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer sind daher inzwischen gegenstandslos.
- b) Die in der Begründung erwähnte notwendige Anhebung des Geländes um bis zu 1 m betrifft nicht das gesamte Plangebiet, in Teilbereichen ist eine geringere Anhebung erforderlich. Es ist üblich, das Gelände von Neubaugebieten zu modellieren, um eine fachgerechte Entwässerung (insbesondere in Bezug auf das Kanalgefälle, Anschluss an den vorhandenen Leistungsbestand und die Herstellung von Versickerungsanlagen) zu gewährleisten. In der derzeitigen Situation liegen die Grundstücke am Weilbergweg zwischen 30 cm und 50 cm höher als die Flächen des Plangebiets. Selbst bei einer Anhebung des Geländes direkt an der Plangebietsgrenze um 1 m betrüge die Höhendifferenz daher nur 50 bis 70 cm. Da die Anhebung direkt an der Plangebietsgrenze nicht zwingend 1 m betragen muss – dies wird im Rahmen der detaillierten Entwässerungsplanung ermittelt – ist die tatsächliche Höhendifferenz ggf. geringer. Bei der Planung und Herstellung der Geländemodellierungen wird selbstverständlich berücksichtigt, dass keine Gefährdung für angrenzende Grundstücke entstehen darf. Dies ist Aufgabe der Fachingenieure, die die Entwässerungsplanung verantworten. Die Bodenverhältnisse sind den Plangebern bekannt. Sie werden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt.
- g) Die festgesetzten Gebäudehöhen übersteigen die Firsthöhen der Bestandsbebauung am Weilbergweg lediglich um max. 0,5 m. Aufgrund der dort vorhandenen steilen Satteldächer weisen die Gebäude eine Gesamthöhe von ca. 9 m über Erdgeschossfußbodenhöhe auf. Das Baugebiet 'Weilbergweg' weist zudem überwiegend eine höhere Geländeoberfläche auf, so dass sich derzeit ein Geländehöhenunterschied vom Weilbergweg zum Plangebiet von maximal 0,5 m ergibt.
- Planungsrechtlich wären aufgrund der Festsetzung von 2 Vollgeschossen ohne Höhenbegrenzung auch höhere Firsthöhen sowie 2 Vollgeschosse zzgl. eines Dachgeschosses (kein Vollgeschoss) im Weilbergweg zulässig. Bei Ausschöpfung des planungsrechtlichen Rahmens entspricht die Bebauung am Weilbergweg derjenigen im Plangebiet.
- h) Zudem wurde der städtebauliche Entwurf zwischenzeitlich geändert. Die Neubebauung im Plangebiet weist im Vergleich zu dem kritisierten Entwurf einen deutlich größeren Abstand zur Bestandsbebauung am Weilbergweg auf. Zwar sind die neu geplanten Reihen- und Doppelhäuser parallel zur Erschließungsstraße weiterhin vorwiegend nach Westen zur straßenabgewandten Seite und somit in Richtung der Gebäude am Weilbergweg orientiert, durch den größeren Abstand ist allerdings die Problematik einer möglichen Einsehbarkeit der Grundstücke der Einwander deutlich abgeschwächt, eine maßgebliche Verschattung ist nicht zu befürchten. Daher ist auch nicht von einem darin begründeten Wertverlust der Immobilien auszugehen. Darüber hinaus kann dies nicht als abwägungsrelevant in den Vordergrund treten, sondern nur die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sind hier gegeben.
- i) Die vorgesehene Bebauung vermittelt durch die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss zwischen der Bebauung an der Ilmenaustraße (3 Vollgeschosse mit Flachdach) und jener am Weilbergweg, die derzeit aus Gebäuden

mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (planungsrechtliches Vollgeschoss) mit steilem Satteldach besteht.

Es wird darauf hingewiesen, dass der benachbarte Bebauungsplan Nr. 225 ebenfalls 2 Vollgeschosse ermöglicht und keine Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe enthält. Es ist dort daher planungsrechtlich eine vergleichbare Ausnutzung wie im Plangebiet möglich. Durch die bestehende Bebauung am Weilbergweg wurde der rechtliche Rahmen des zugrundeliegenden Bebauungsplans bisher nicht ausgeschöpft. Die vorliegende Planung muss aber die planungsrechtlichen Voraussetzungen berücksichtigen, da davon auszugehen ist, dass im Falle von Veräußerungen, Modernisierungen etc. dieser Rahmen langfristig ausgeschöpft werden könnte.

Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 225 setzt Gebäude mit 2 Vollgeschossen als Einzel- und Doppelhäuser fest. Für die Dachgestaltung werden Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Neigung von 10 bis 40° festgesetzt. Eine Höhenfestsetzung ist nicht gegeben.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt Gebäude mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise (als Doppel- oder Reihenhäuser) fest. Für die Dachgestaltung werden geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 18 und 38° festgesetzt. Des Weiteren wird eine maximale Höhe der Gebäude entsprechend der benachbarten Bebauung über NHN festgesetzt, um die absolute Höhe der Gebäude zu begrenzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind daher mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 225 vergleichbar bzw. in Bezug auf die Höhenfestsetzung der Bebauung noch einschränkender.

Bei einer Fortführung der exakten Bauform wie am Weilbergweg derzeit vorhanden würden zwischen der Neubebauung und den Bestandsgebäuden an der Ilmenaustraße ein Bruch und ein städtebaulich unbefriedigendes Nebeneinander der Bauformen entstehen. Darüber hinaus wäre es langfristig denkbar, dass die Bebauung am Weilbergweg den durch den Bebauungsplan gegebenen rechtlichen Rahmen ausschöpft und dann die Neubebauung im Plangebiet sogar niedriger wäre als die Bebauung am Weilbergweg. Dies würde erst recht einen problematischen städtebaulichen Übergang zur Ilmenaustraße bedeuten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung a) wurde durch den neuen Entwurf bereits berücksichtigt.

Der Anregung b) wird nicht gefolgt.

Der Anregung c) wird nicht gefolgt.

Der Anregung d) wird nicht gefolgt.

3. Stellungnahme des Einwenders 3 vom 10.10.2015

(Diese Stellungnahme bezieht sich auf den Entwurfsstand vom Juli 2015, der nicht identisch ist mit dem städtebaulichen Entwurf, welcher in der Zeit vom 29.03. bis zum 08.04.2016 Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB war.)

- a) Der Einwender geht während der Bauphase von einer starken Verkehrsbelastung des Hirschbergwegs und der Großenbuschstraße aus. Da die betroffenen Straßen bereits durch den Busverkehr und die gestiegene Belastung in den vergangenen Jahren in Mitleidenschaft gezogen wurden, regt er an, seitens der Stadt den Investor an den Kosten zur Beseitigung eventueller Straßenschäden zu beteiligen.

- b) Zur Entlastung des Hirschbergwegs schlägt der Einwender einen Durchstich zwischen dem westlichen und dem östlichen Teil des Hirschbergwegs vor. Dadurch könnten nach Einschätzung des Einwenders sowohl die Baustellenverkehre als auch später die Verkehre der Bewohner und Besucher besser abgewickelt und auf das Straßennetz verteilt werden. Zudem wäre im Notfall eine zweite Zufahrt für Polizei- und Rettungsfahrzeuge vorhanden.

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Die Kostenbeteiligung des Investors an eventuellen Straßenschäden ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Ggf. werden hierzu Regelungen in den Erschließungsvertrag aufgenommen.
- b) Die Möglichkeit einer durchgängigen Befahrbarkeit des Hirschbergwegs wurde bereits im Vorfeld geprüft. Diese wird nicht befürwortet, da sich neue Durchgangs- und Schleichverkehre einstellen könnten.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung a) wird nicht gefolgt.
Der Anregung b) wird nicht gefolgt.

4. Stellungnahme des Einwenders 4 vom 28.02.2016 und Ergänzung vom 30.03.2016

- a) Die Einwender kritisieren, dass in einem Abstand von 3 m zu ihrer rückwärtigen Grundstücksgrenze ein Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss errichtet werden soll. Der Abstand zu ihrer Terrasse beträgt dadurch nur 6 m. Sie kritisieren einerseits die Einsehbarkeit ihres eigenen Grundstückes, andererseits den für sie entstehenden Ausblick gegen eine hohe Giebelwand. Die Einwender halten den Abstand für zu gering, um eine ausreichende Privatsphäre und Sozialdistanz zu gewährleisten.

Die Einwender befürchten zudem durch die Nähe der Neubebauung eine mangelnde Belüftung und Belichtung ihres Grundstückes.

Sie sehen eine deutliche Beeinträchtigung der Wohnqualität und bitten um Änderung der Planung dergestalt, dass keine so große Beeinträchtigung der Bestandsanlieger entsteht.

- b) In dem ergänzenden Schreiben verweisen die Einwender auf ein Gespräch mit dem Investor des Baugebiets, der ihnen eine Verschiebung der Bebauung vorschlug, so dass das nächstgelegene Haus einen Abstand von 5 m zu ihrer Grundstücksgrenze hätte.

Die Einwender sehen darin keine deutliche Verbesserung der Situation und schlagen vor, die Neubebauung komplett entlang der neuen Erschließungsstraße anzuordnen, also auf die entlang der nach Westen abzweigenden Stichstraße geplanten Doppelhäuser mit Südgarten zu verzichten.

- c) Die Einwender weisen darauf hin, dass sie beim Kauf ihres Hauses davon ausgegangen waren, dass bei einer Neubebauung auf den angrenzenden Flächen auf die geringen Grundstücksgrößen der Bebauung am Weilbergweg Rücksicht genommen werde, um ein sozialverträgliches Zusammenleben der Bewohner zu gewährleisten. Sie be-

mängeln, dass der Bebauungsentwurf das Nachbarrecht NRW nicht berücksichtige, das bei einer Giebelwand mit 2,5 Geschossen einen größeren Abstand als 3 m vorschreibe.

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Die neuen Doppelhäuser orientieren sich vorrangig nach Süden in Richtung Garten. Fenster in Richtung Osten, zum Grundstück der Einwender hin, werden nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Daher ist die Beeinträchtigung der Privatsphäre nicht als erheblich zu werten.
Eine mangelnde Belüftung ist durch die Neubebauung keinesfalls zu befürchten, da die Luft zwischen den Gebäuden weiterhin zirkulieren kann. Auch eine ausreichende Belichtung ist weiterhin gewährleistet. Dies wird durch die Einhaltung der Regelungen zu den Abstandsflächen der BauO NRW sichergestellt (siehe auch Stellungnahme unter c)). Abwehrrechte eines Nachbarn können sich nicht auf die Verhinderung einer Bebauung, die der Bestandsbebauung vergleichbar ist, erstrecken, da kein Anrecht bspw. auf das Freihalten eines bisher mehr oder weniger unverbauten Blicks besteht.
- b) Ein Drehen der Baukörper und eine Anordnung als lange Gebäudereihe entlang der neuen Erschließungsstraße entsprechen nicht dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild des neuen Wohngebiets. Dadurch würde auch aus Richtung der Grundstücke der Einwender der Ausblick auf eine geschlossene Häuserwand ohne Durchblicke entstehen. Darüber hinaus würde es die Mischung der Bautypologien (Reihenhäuser und Doppelhäuser) sowie das Angebot von Häusern mit nach Süden gerichteten Gärten verhindern. Darüber hinaus ist der seitliche Abstand der Gebäude zur Grenze von 3 m auf 5 m vergrößert worden.
- c) Die Neubebauung orientiert sich an der Bebauung am Weilbergweg und setzt die dort vorhandene Struktur nach Osten fort, wobei die Gebäudehöhe im Vergleich zum Weilbergweg geringfügig erhöht wird, um zwischen der Bebauung am Weilbergweg und der Bebauung an der Ilmenaustraße zu vermitteln und einen städtebaulichen Übergang zu schaffen. Die Grundstückszuschnitte und die Bautypologie sind bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs berücksichtigt worden.

Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 225, in dem das Gebäude der Einwender liegt, setzt Gebäude mit 2 Vollgeschossen als Einzel- und Doppelhäuser fest. Für die Dachgestaltung werden Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Neigung von 10 bis 40° festgesetzt. Eine Höhenfestsetzung ist nicht gegeben.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt Gebäude mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise (als Doppel- oder Reihenhäuser) fest. Für die Dachgestaltung werden geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 18 und 38° festgesetzt. Des Weiteren wird eine maximale Höhe der Gebäude entsprechend der benachbarten Bebauung über NHN festgesetzt, um die absolute Höhe der Gebäude zu begrenzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind daher mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 225 vergleichbar bzw. in Bezug auf die Höhenfestsetzung der Bebauung noch einschränkender. Der rechtliche Rahmen des Bebauungsplans Nr. 225 ist nur durch die Bebauung am Weilbergweg nicht ausgeschöpft worden.

Für die Festlegung der Grenzabstände ist der § 6 der Landesbauordnung (BauO NRW) anzuwenden. Dieser sieht für eine Gebäudelänge von maximal 16 m eine Abstandsfläche von 0,4 x der Gebäudehöhe vor, mindestens jedoch 3 m (sog. Schmalseitenprivileg). Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe werden Giebelflächen bei geneigten Dachflächen nur zum Teil angerechnet.

Der Bebauungsentwurf hält diese Vorgaben der BauO NRW ein. Abhängig von der tatsächlichen Ausgestaltung der Baukörper (mit geneigtem Dach oder Staffelgeschoss mit flach geneigtem Dach) sind die einzuhaltenden Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zu prüfen. Ggf. können sich hier größere Abstandsflächen ergeben. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Anordnung der Baufenster, die die äußerste Grenze der Bebaubarkeit darstellen. Die tatsächlich errichteten Gebäude können von dieser Grenze zurückspringen.

Es wird darüber hinaus darauf verwiesen, dass auch die Bebauung am Weilbergweg aufgrund des Schmalseitenprivilegs seitliche Abstände von 3 m aufweist. Hier sind dieselben Regeln der BauO NRW angewendet worden. Auch im Baugebiet am Weilbergweg finden sich vergleichbare Situationen und Abstände, bspw. zwischen den Gebäuden Nr. 9, 11 und 13.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung a) wird nicht gefolgt.

Der Anregung b) wird nicht gefolgt.

Der Anregung c) wird nicht gefolgt.

Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Folgende Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert:

- Flugplatzgesellschaft Hangelar mbH vom 18.03.2016
- Westnetz GmbH, Speziale Service Strom, Dortmund vom 22.03.2016
- Landschaftsverband Rheinland LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn vom 01.04.2016
- Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 24.03.2016
- RSAG AöR, Siegburg vom 11.04.2016
- Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis vom 14.04.2016
- Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW vom 12.04.2016
- Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz – Gewässerschutz vom 19.04.2016
- Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Kreisentwicklung und Mobilität – Raumplanung und Regionalentwicklung vom 21.04.2016

1. Stellungnahme der Flugplatzgesellschaft Hangelar mbH vom 18.03.2016

„Im Bebauungsplan bitten wir durch Einfügen eines Hinweises auf den Verkehrslandeplatz Bonn-Hangelar sicherzustellen, dass dessen Existenz und möglicherweise störende Auswirkung auch den späteren Nutzern der Wohnungen rechtzeitig zur Kenntnis kommt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Im Schallgutachten werden die potenziellen Lärmbelastungen durch den Flugplatz berücksichtigt und entsprechend die erforderlichen Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

2. Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 22.03.2016

Der Planbereich liegt außerhalb des 2 x 19m = 38m breiten Schutzstreifens der 110kV-Hochspannungsfreileitung Siegburg – Beuel (Maste 22 bis 23).

„Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird (siehe „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren“ der Westnetz GmbH). Der Bauherr hat die von ihm Beauftragten sowie sonstige auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend zu unterrichten.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet selbst ist von der Hochspannungsfreileitung nicht berührt. Diese wird lediglich während der Bauphase durch Baustellenfahrzeuge und später durch Quell- und Zielverkehr des Wohngebiets unterquert. Im Bereich der Hochspannungsfreileitung befindet sich u.a. der öffentliche Parkplatz neben dem Bolzplatz.

Sofern in der Bauphase in diesem Bereich Baumaterialien o.ä. gelagert werden oder sonstige Maßnahmen unternommen werden sollten, werden die angesprochenen Schutzanweisungen eingehalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege vom 01.04.2016

„Westlich des Plangebietes wurde in den 1930er Jahren Hinweise auf frühmittelalterliche Gräber entdeckt, eine Sondage in Höhe der Funde erbrachte aber keine Gräber. Es wurde nur beschrieben, dass östlich der Fundstelle, also innerhalb des Plangebietes, sich das frühmittelalterliche Gräberfeld fortsetzen könnte.“

Da das Aufdecken weiterer Gräber bei Erdarbeiten nicht auszuschließen ist, wird um Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren und um Aufnahme von die Bodendenkmalpflege betreffenden Hinweisen in die Baugenehmigungen gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf möglicherweise vorhandene Bodendenkmäler wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Im Baugenehmigungsverfahren wird eine Beteiligung des Amtes für Bodendenkmalpflege erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

4. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 24.03.2016

Es liegen keine Hinweise zum Vorhandensein von Kampfmitteln im betroffenen Bereich vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit besteht nicht.

„Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird ein Hinweis bezüglich der Empfehlungen beim Auffinden von Kampfmitteln sowie bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

5. Stellungnahme der RSAG vom 11.04.2016

Von Seiten der RSAG ist zum Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine detaillierte Stellungnahme möglich, weil keine Bemaßung der Straßen und Wendeanlage vorliegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit einer Mindestbreite der Erschließungsstraße (verkehrsberuhigter Bereich) von 5,50 m sind eine Begegnung von zwei Pkw sowie die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet. Die Erschließungsstraße endet im nördlichen Teil mit einer Wendeanlage, die entsprechend der Empfehlung der Rhein-Sieg-Abfallgesellschaft (RSAG) zur Herstellung von Wendeanlagen konzipiert wurde. Die nach Westen führende Stichstraße (Privatstraße) muss von Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Für die Müllbehälter der dort sowie nördlich davon geplanten Wohneinheiten wird ein Sammelplatz für Müllbehälter im Bereich der Wendeanlage vorgesehen.

Zur öffentlichen Auslegung wird eine Planzeichnung mit Vermaßung der Verkehrsflächen erstellt, die den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zugesendet wird.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt

6. Stellungnahme des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis vom 14.04.2016

„Auf dem städtebaulichen Entwurf kreuzt die Erschließungsstraße im Süden den Petzbach, ein oberirdisches Gewässer im Sinne § 3 WHG.

Der Petzbach ist ein sandgeprägtes Gewässer, eine eventuelle Verrohrung würde zu starken Anlandungen im Rohr führen. Zudem ist ein Durchlass unmittelbar angrenzend an einen 90 Grad Bogen des Gewässers hydraulisch sehr ungünstig.

Aus Verbandssicht sehen wir hier erhebliche Bedenken.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung wurde dahingehend überarbeitet, dass zur Querung des Petzbaches eine Brücke vorgesehen wird. Eine Verrohrung des Baches wird somit nicht vorgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

7. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW vom 12.04.2016

Das Plangebiet befindet sich über dem für Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Schröder“. Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes sollte im Verfahren beteiligt werden.

Einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme ist nicht dokumentiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird die Eigentümerin des Bergwerksfeldes beteiligt.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum vorhandenen Bergwerksfeld aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

10. Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz – Gewässerschutz vom 19.04.2016

Es wird auf ungünstige hydraulische Auswirkungen einer Verrohrung des Petzbaches hingewiesen und darüber hinaus eine Verschlechterung der Gewässerökologie erwartet. Eine Verrohrung widerspricht daher den Bewirtschaftungszielen des Wasserhaushaltsgesetzes, von denen nur aufgrund eines übergeordneten öffentlichen Interesses abgewichen werden kann.

Da darüber hinaus durch eine Verrohrung die Unterhaltung erschwert würde, wird dieser voraussichtlich nicht zugestimmt werden. Es wird angeregt, die Möglichkeit eines Brücken-

baus zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung wurde dahingehend überarbeitet, dass zur Querung des Petzbaches eine Brücke vorgesehen wird. Eine Verrohrung des Baches wird somit nicht vorgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

9. Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Kreisentwicklung und Mobilität – Raumplanung und Regionalentwicklung vom 21.04.2016

a) Natur und Landschaftsschutz

Keine grundsätzlichen Bedenken; eine abschließende Prüfung ist erst nach Vorlage der entsprechenden Fachgutachten (Betrachtung der Umweltbelange, Artenschutz) möglich.

b) Abfallwirtschaft

„Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbausteile vorzulegen.“

c) Immissionsschutz

Mögliche Lärmkonflikte zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und dem Bolzplatz sollten gutachterlich geprüft werden.

Zur Beurteilung sonstiger möglicher Lärmkonflikte wird um genauere Angaben zu angrenzenden gewerblichen Nutzungen und zu Nutzung und Widmung der südlich angrenzenden Wald-/Parkfläche gebeten.

d) Gewässerschutz

„Die angedachte Erschließungsstraße kreuzt im südlichen Teil des Plangebietes den Petzbach. Hierbei handelt es sich um eine Anlage in und an Gewässern gemäß § 36 WHG i. V. m. § 99 LWG. Die hierfür erforderliche Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen.“

e) Altlasten

Im Planbereich ist bisher keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche erfasst.

„Im Rahmen systematischer Auswertungen von Branchenbüchern haben sich Hinweise ergeben, dass in der Vergangenheit im überplanten Bereich unter der Adresse Lindenstr. 73 eine Chemische Fabrik angesiedelt war. Später wurde hier eine Druckerei betrieben.“

Da bisher keine genaue Standortrecherche durchgeführt wurde und keine Gutachten vorliegen, wird empfohlen, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine orientierende

Untersuchung in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBodSchV durchzuführen, um den Bodenbelastungsverdacht zu überprüfen. Diese ist mit dem Amt für Technischen Umweltschutz, Abteilung Grundwasser- u. Bodenschutz abzustimmen.

- f) Einsatz erneuerbarer Energien
„Es wird angeregt, bei der Änderung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. 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.“

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Natur und Landschaftsschutz
Die angesprochenen Gutachten werden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.
- b) Abfallwirtschaft
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.
- c) Immissionsschutz
Es wird ein Gutachten erstellt, um die (möglichen) Immissionskonflikte zu überprüfen. Darin werden der Verkehrslärm und der Freizeitlärm des Bolzplatzes betrachtet. Im Umfeld sind keine gewerblichen Nutzungen mit relevanten Lärmemissionen vorhanden.
- d) Gewässerschutz
Die Straße soll gemäß der überarbeiteten Planung mittels eines Brückenbauwerks den Petzbaches queren. Die entsprechenden Genehmigungen werden bei den zuständigen Stellen beantragt.
- e) Altlasten
Es wurde eine Untersuchung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Dazu wurden mehrere Rammkernbohrungen abgeteuft. Die labortechnische Analyse der Bodenproben steht noch aus. Es waren allerdings keine organoleptischen Auffälligkeiten festzustellen, so dass derzeit nicht von einer Belastung des Bodens ausgegangen wird und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse voraussichtlich erfüllt sind. Die Ergebnisse der Laboruntersuchungen werden vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in der Begründung ergänzt.
In Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis werden die folgenden zwei Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs aufgenommen:
- Werden bei den Erdarbeiten organoleptisch auffällige Bodenhorizonte oder Auffüllungsmaterialien angetroffen, ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Boden- und Grundwasserschutz (Herr Mitschele, Tel.: 02241/13-2752, Mail: frank.mitschele@rhein-sieg-kreis.de) unverzüglich zu informieren (Anzeigepflicht gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).
 - Werden zur Herstellung der Wohngärten externe Bodenmaterialien verwendet, sind für den Unterboden die Vorgaben des Erlasses „Auf- und Einbringen von Materia-

lien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, korrigierte Fassung mit Stand vom 01.12.2014 und für den Oberboden die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung, Anhang 2, Nr. 4 einzuhalten.

f) Einsatz erneuerbarer Energien

Die Erfordernisse des Klimaschutzes wurden bei der Erarbeitung des Planentwurfs berücksichtigt. Die Anordnung der Baukörper bietet sich bspw. größtenteils für die Nutzung von Photovoltaik an. Die Nutzung erneuerbarer Energien zur Gebäudeheizung (Holhackschnitzelheizung, Wärmepumpe o.ä.) ist unabhängig von den Vorgaben des Bebauungsplanes möglich.

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan sollen Regelungen zur CO₂-Minimierung für Wohngebäude mit Wärmepumpen / Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vereinbart werden. Ein Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) – f) wird gefolgt.

In Vertretung



Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von

über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.

über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

Sehr geehrter Herr Knülle,

wir sind nicht einverstanden mit den Bebauungsplänen für das Bauvorhaben zwischen Weilbergweg und Ilmenaustraße und bitten Sie unsere Interessen im Bauausschuss entsprechend zu vertreten und die Planung so nicht zu akzeptieren. Vielen Dank für Ihre Unterstützung vorab.

Wir wohnen im Weilbergweg direkt angrenzend zum Baugrundstück und sind unmittelbar betroffen. Unsere Hausnummern können Sie dem Unterschriftenteil ganz unten entnehmen.

Eins vorweg, wir sind nicht grundsätzlich gegen die Bebauung, sondern nur gegen die vom Investor geplante Bauform der 3 Doppelhäuser (Nummern 6 bis 11 in den Plänen) die direkt an die Weilbergweg Bebauung mit den Hausnummern 6 bis 16 angrenzen.

Bevor wir beschreiben warum wir dagegen sind, eine kurze Erläuterung unserer Vorstellung von einer angemessenen Bebauung:

baugleiche Häuser wie wir sie bewohnen: Satteldach, Erdgeschoß als Vollgeschoß und Satteldach ab Obergeschoß. Im Prinzip spiegelverkehrt zu unseren gebaut, so dass man im Obergeschoß auch nur 1 Dachschrägenfenster zu unserer Rückseite hat.

Mit dieser Bauform und einem Zaun bzw. der Hecke als Grundstückstrennung bleibt das Mindestmaß an Privatsphäre gewahrt.

Nun zu den Punkten die für uns nicht OK sind:

Es wird aktuell geplant

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

(aus der aktuellen Datei

15-0002-1_05BP_229-Alte_Heerstrasse_Begründung_Entwurf_2015-08-13.pdf
ausgedruckt Seite: 12, Seitennummer im Dokument: 9).

Durch die geplanten 2 Vollgeschoße + 1 Pultdachgeschoß, was von der Höhe wie ein Vollgeschoß zu sehen ist, wird quasi eine riesen Wand mit vielen Augen / Fenstern errichtet. Mindestens 5 der Doppelhaushälften werden mit den Fenstern im ersten Obergeschoß und auch 2ten Obergeschoß in unseren Garten, Esszimmer und Küche sehen können.

Jegliche Privatsphäre in unserem Garten und Terrassenbereich „hintern Haus“ geht verloren. Das gilt auch für unseren „zentralen“ Platz im Haus: Esszimmer und Küche, die dem Bauvorhaben zugewandt sind. Im Weilbergweg 10 und 12 sind 4 große Türen verbaut → quasi eine Glasfront und in den übrigen Häusern 1 Tür und 1 langes großes Fenster. Das Problem bleibt das gleiche: Bei der geplanten Bauhöhe von 10 Metern und zu

erwarteten Fenstern im ersten Obergeschoß + Pultdachgeschoß, müssen wir uns „verbarrikadieren“ um etwas Sichtschutz zu haben.

Sie können sich bereits jetzt ein gutes Bild davon machen, wie die Situation nach Fertigstellung aussehen wird:

Bitte sehen Sie sich die Situation des Bestandshauses Waldstraße 11 zur Neubebauung nebenan an.

Wir glauben in Waldstraße 11 möchte man jetzt nicht mehr unbedingt wohnen. Dieser Gedanke geht uns wegen der anstehenden Bebauung auch durch den Kopf und von den Nachbarn hört man ebenfalls solche Sätze.

In der geplanten Neubebauung wird es durch die Garagen zwischen den Doppelhaushälften noch etwas Abstand geben, trotzdem halten wir die Situation für absolut vergleichbar und nicht tragbar.

Ein weiterer Aufreger:

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

Dieser Passus, da überhaupt nicht konkretisiert, ist ein Freibrief die eh schon sehr hohe Bebauung nochmal um einen Meter anzuheben. Dem darf so nicht stattgegeben werden. Zum einen wieder wegen des Verlusts der Privatsphäre und zum anderen ist denkbar, dass das Regenwasser durch die deutlich höher gelegten Grundstücksflächen bei Starkregen zu großen Problemen auf unserer Seite führen wird.

Wer kommt dann für nasse/geflutete Keller auf?

Die Bebauungen im Weilbergweg mussten auch nicht angehoben und können entsprechend entwässert werden.

Die Sonne geht in der Richtung der neu zu errichteten Häuser auf. Bei dieser Planung müssen wir mit einem deutlichen Tageslichtverlust in der ersten Tageshälfte und besonders auch über die Nicht-Sommer Monate rechnen. -> Ein weiterer nicht tragbarer Punkt.

Weiterhin ist wohl noch nicht festgeschrieben in welche Richtung die Pultdächer ausgerichtet werden. Hier sind wir gegen eine mögliche Ausrichtung des „Balkons“ auf unsere Seite. Wie oben schon ausgeführt sind wir generell gegen diese Bebauungsform, wenn Sie aber nicht verhindert kann, muss festgeschrieben werden, die „Balkone“ entsprechend auszurichten.

Im Schreiben wird von einem „harmonischen Übergang von der westlichen Nachbarbebauung 'Weilbergweg'“ gesprochen. Davon kann überhaupt keine Rede sein.

Wir sehen durch all diese Punkte einen deutlichen Wertverlust unserer Immobilien und Minderung der Lebensqualität.

Zum Thema Verkehrsanbindung:
Aus täglicher Erfahrung und Beobachtung können wir sagen: es kommt als Fußgänger, Radfahrer und auch als Autofahrer zu GEFÄHRLICHEN Situationen beim Ein- und Ausfahren von der alten Heerstraße in die Lindenstraße und auch Großenbuschstraße. Eine weitere Zufahrt in das Neubaugebiet aus der alten Heerstraße halten wir für nicht sinnvoll und unsicher. Auch in der letzten vorgelegten Version.
Die Zuwegung von oberhalb ist die einzig praktikable und sichere Lösung. Der Investor sollte mehr Geld in die Hand nehmen um den Zukauf der fehlenden Grundstücksflächen zu realisieren. Dauerhafte Verkehrssicherheit sollte Vorrang vor der Gewinnmaximierung des Investors haben.

Die zuletzt vorgelegte Verkehrsprognose ist unrealistisch tief angesetzt und somit schöngerechnet.

Um einmal niedrig anzusetzen:

Im Weilbergweg kommen auf jedes Haus 2 Autos oder mehr, bis auf ein Haus mit einer Bewohnerin.

Das sollte für die Neubebauung vergleichbar sein, also $17 \text{ Wohneinheiten} \times 2 \text{ Autos} = 34 \text{ Autos}$.

Durchschnittlich 3 Bewegungen pro Auto pro Tag sollten ebenfalls nicht zu hoch angesetzt sein. Damit wären wir bereits bei $34 \times 3 = 102$ Bewegungen, dann kommen noch Besucher, Post, Paketdienstleister, Handwerker, ... dazu.

Das ist noch sehr tief angesetzt.

Für Rückfragen und Vorort Besichtigung stehen wir gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns per Email oder unter 0176 31041663.

Wie geschrieben, sind wir nicht gegen eine Bebauung, aber gegen diese Gewinnmaximierung auf Kosten/Benachteiligung der Bestandsanwohner.

Mit freundlichen Grüßen

26.10.2015

[Redacted signature block]

53757 Sankt Augustin
Tel. 02241 - 243 357
Fax 02241 - 243 481
Email: spd-fraktion@sankt-augustin.de

EINWENJER 2

>>> [REDACTED] 07.09.2015 06:39 >>>

Sehr geehrte Frau Eickelkamp,

vielen Dank für Ihre Mail vom 31.08.2015. Bitte lassen Sie Herrn Knülle, sowie den entsprechenden Stellen des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr (UPV) nachstehendes Schreiben zukommen, damit unsere Bedenken und Einsprüche in der nächsten Sitzung des UPV angesprochen und im weiteren Verfahren (Planung und Genehmigung) berücksichtigt werden können.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung bereits im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen,
[REDACTED]

An

SPD Fraktion z. Hd. Herrn Marc Knülle Markt 153757 Sankt Augustin
Entwurf Bebauungsplan Nr. 229 Alte Heerstraße für den Bereich im Stadtteil Hangelar, Gemarkung Hangelar, Flur 3 (Flurstücke 336, 337, 719, 720, 1888 und 1908) südlich der Alte Heerstraße, östlich der Bebauung am Weilbergweg und westlich der Bebauung an der Ilmenaustraße

Sehr geehrte Damen und Herren,
als Anwohner des Weilbergweges und unmittelbar betroffene Anlieger haben wir mit großem Interesse den auf dem Bürgerinformationsportal veröffentlichten Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 229 zur Kenntnis genommen. Bezugnehmend auf vorgenanntes Bauvorhaben möchten wir Ihnen mit diesem Schreiben unsere Anmerkungen und Bedenken hinsichtlich des eingereichten / veröffentlichten Entwurf Bebauungsplan Nr. 229 mitteilen. Grundsätzlich begrüßen wir die geplante Baumaßnahme auf vorgenannten Flurstücken, jedoch sollte es aus unserer Sicht (Anwohner Weilbergweg) in erster Linie keine Benachteiligung der bereits ortsansässigen Anlieger geben. Der aktuell vorliegende Entwurf Bebauungsplan Nr. 229 berücksichtigt in keiner Weise die Belange der Altanlieger, sondern erscheint eher der Gewinnoptimierung eines Investors zu dienen. Neben der Problematik hinsichtlich unsicherer Zufahrt über den Rad- und Fußgängerweg zur stark befahrenen Alten Heerstraße im Auslaufbereich des unfallträchtigen Kurvenbereiches, welche bereits im Rahmen einer anderen Sitzung besprochen und auch bereits abgelehnt wurde, sehen wir hinsichtlich nachstehender Punkte ebenfalls Handlungs-, bzw. Änderungsbedarf der aktuellen Planung.

1. Entwässerung

Im Rahmen vorgenannter Baumaßnahme ist die Rede davon Teilbereiche des Plangebiets um bis zu max. 1 m anzuheben, um die geforderte Rückhaltung bzw. Versickerung des nicht belasteten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen sowie die gewünschte Rückhaltung unterhalb der neu geplanten Erschließungsstraße realisieren zu können. Bei einer derartigen Anhebung würde das Niveau über dem des Weilbergweges liegen. Wir sehen hier ein gravierendes Problem hinsichtlich der Entwässerung der Grundstücke (insbesondere bei Starkregen), was im Ernstfall dazu führen könnte, dass hier ein Rückstau entsteht, der ggf. zu einem Wassereintritt in die Keller des Weilbergwegs führen kann. Im Zusammenhang mit der Entwässerungsthematik der Grundstücke möchten wir ebenfalls auf die Grundwasserthematik hinsichtlich wasserundurchlässiger Schichten im Untergrund hinweisen (ehemaliges Tonabbaugebiet). Die Anhebung des Grundniveaus von o. g. Flurstücken hat jedoch in Kombination mit nachstehenden Punkten noch weitreichendere Konsequenzen.

2. Bebauungshöhe (Firsthöhe)

Hinsichtlich der geplanten Höhe (Firsthöhe) der Gebäude in Kombination aus Anhebung des Grundstücksniveaus um bis zu 1 m, Höhe der zu errichtenden Häuser (Firsthöhe bis zu 9,50 m), Abstand zu den Häusern im Weilbergweg, Ausführungsart

Bebauungsplan Nr. 229 Anregung_Anwohner_Weilbergweg.txt
und Ausrichtung der Dächer, sehen wir eine massive Benachteiligung der Anlieger des Weilbergweges (keine Privatsphäre, verminderte Sonnenlichteinstrahlung, Minderung der Lebensqualität, Wertminderung der Immobilie). Es ist aus unserer Sicht nicht der Fall, dass es sich hierbei, wie im Entwurf Bebauungsplan Nr. 229 beschönigend und verharmlosend beschrieben um einen harmonischen Übergang zwischen Weilbergweg und Ilmenaustraße handelt. Es ist vielmehr so, dass das Niveau der Ilmenaustraße bis an die Häuser des Weilbergweges gezogen wird. Dies bedeutet, dass hier eine massive Mauer entsteht (wir sprechen hier von 3 Stockwerken), die den Anliegern im Weilbergweg Privatsphäre und Licht nimmt. Vielmehr sollte sich die geplante Bebauung hinsichtlich Niveau des Grundstückes, Dachform und maximaler Firsthöhe an der angrenzenden Bebauung des Weilbergweges (anderthalbgeschossig) orientieren um eine für alle Parteien tragfähige Lösung zu erzielen. Als Dachform sollte hier ebenfalls ein Satteldach definiert werden, dass sich in Ausrichtung und maximaler Höhe an den angrenzenden Doppelhäusern des Weilbergweges orientiert. Es sollte beim weiteren Planungs- und Genehmigungsprozess in erster Linie um den Erhalt der Lebensqualität für alle Anlieger gehen und nicht um die Gewinnoptimierung eines Investors.

Wir bitten um Berücksichtigung vorgenannter Einwende / Einsprüche im Rahmen der weiteren Planung, und gehen davon aus, dass diese ein integraler Bestandteil des weiteren Verfahrens (Genehmigungsverfahrens) sein werden.

Selbstverständlich stehen wir für detailliertere Auskünfte, wie auch zu weiterführenden Gesprächen, oder auch einem gemeinsamen Ortstermin, jederzeit gerne zu Ihrer Verfügung. In dringenden Fällen sind wir unter der Rufnummer 02241/332233 zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen,
[REDACTED]

EINWENDER 3

[REDACTED]
[REDACTED] 10.10.2015 20:05 >>>
Sehr geehrter Herr Weingart,

seit 1987 wohnen wir in Sankt Augustin, Hirschbergweg 42. Da sich die im o.a. Betreff angeführte Bebauung sicherlich auf die Wohn- und Verkehrssituation unseres Wohnortes auswirken wird, bitte ich um Kenntnisnahme meiner Überlegungen:

Auf dem im o.a. Betreff genannten Gelände sollen laut Bericht des General-Anzeigers Bonn von einem Investor insgesamt 17 Wohneinheiten erbaut werden.

Die Zufahrt zum geplanten neuen Wohngebiet soll

*entweder direkt an die Alte Heerstraße angeschlossen werden
*oder aber über die Flächen im Westen des Sport/bolzplatzes und dem Hirschbergweg

ermöglicht werden.

Zum möglichen Anschluss über den Hirschbergweg wären aus meiner Sicht folgende Punkte zu bedenken:

1. In der Neubauphase wird ein erheblich gesteigertes Verkehrsaufkommen durch die Baustellenfahrzeuge zu erwarten sein. Die Fahrzeuge werden voraussichtlich über den Hirschbergweg und die Großenbuschstraße zur Alten Heerstraße gelangen wollen.

Der Hirschbergweg und die Großenbuschstraße haben in den letzten Jahren bereits u.a. durch den Busbetrieb erheblich gelitten (siehe Arbeiten an der Fahrbahndecke, den Bordsteinkanten und den abgesackten Gullyschächten). Die Stadt sollte sich folglich dringend mit dem Investor über eine anschließende Beteiligung an den Sanierungskosten der Zufahrtstrecke einigen.

2. Die Bauarbeiten werden sich wahrscheinlich über einen längeren

Zeitraum hinziehen. Ich schlage zur Entlastung des Hirschbergweges (längs des Sport/Bolzplatzes) vor, dass dieser mit dem westlich gelegenen Hirschbergweg (Nonnenstrombergstraße/Lindenstraße) als ordentliche Straße verbunden wird.

Folgende Vorteile würden sich ergeben:

a) In der Neubauphase würden zwei Fahrstrecken für den Baustellenverkehr zur Verfügung stehen.

b) Nach Bezug des Neubaugebietes könnte sich der zusätzliche Anwohnerverkehr über zwei Wegstrecken teilen.

c) Im Gefahrenfalle hätten Polizei- und Rettungsfahrzeuge endlich eine zweite Zufahrt zum Neuen Niederberg.

Sollten Sie nicht zuständig sein, bitte ich um Weiterleitung an die entsprechende Stelle.

Mit freundlichen Grüßen

EINWENDE 4

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stadt Sankt Augustin	
Tag:	01. März 2016
Amt:	Abteilung für Amt

Bonn, 28.02.2016

4/1.3.16

Stadt Sankt Augustin - Der Bürgermeister
-Bauleitplanung-
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Betr.: Bebauungsplan Nr. 229 "Alte Heerstraße" Alternative 1.
Städtebaulicher Entwurf.

Einspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Hauses Weilbergweg 8 in Sankt Augustin (im anliegenden Plan angekreuzt).

Wie wir dem o. a. Entwurf entnehmen, soll unmittelbar hinter unserem Haus ein zweieinhalbgeschossiges Wohnhaus errichtet werden.

Dem können wir auf keinen Fall zustimmen, da das geplante Haus nur 3 m neben unserer Grundstücksgrenze und damit 6 m hinter unserer Terrasse stehen würde und wir dann gegen eine riesige Giebelwand mit vermutlich auch mehreren Fenstern blicken würden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung für unser Grundstück wäre nicht mehr gegeben und auch ein gewisser Sozialabstand zur Wahrung der Privatsphäre der Parteien wäre nicht mehr gewährleistet.

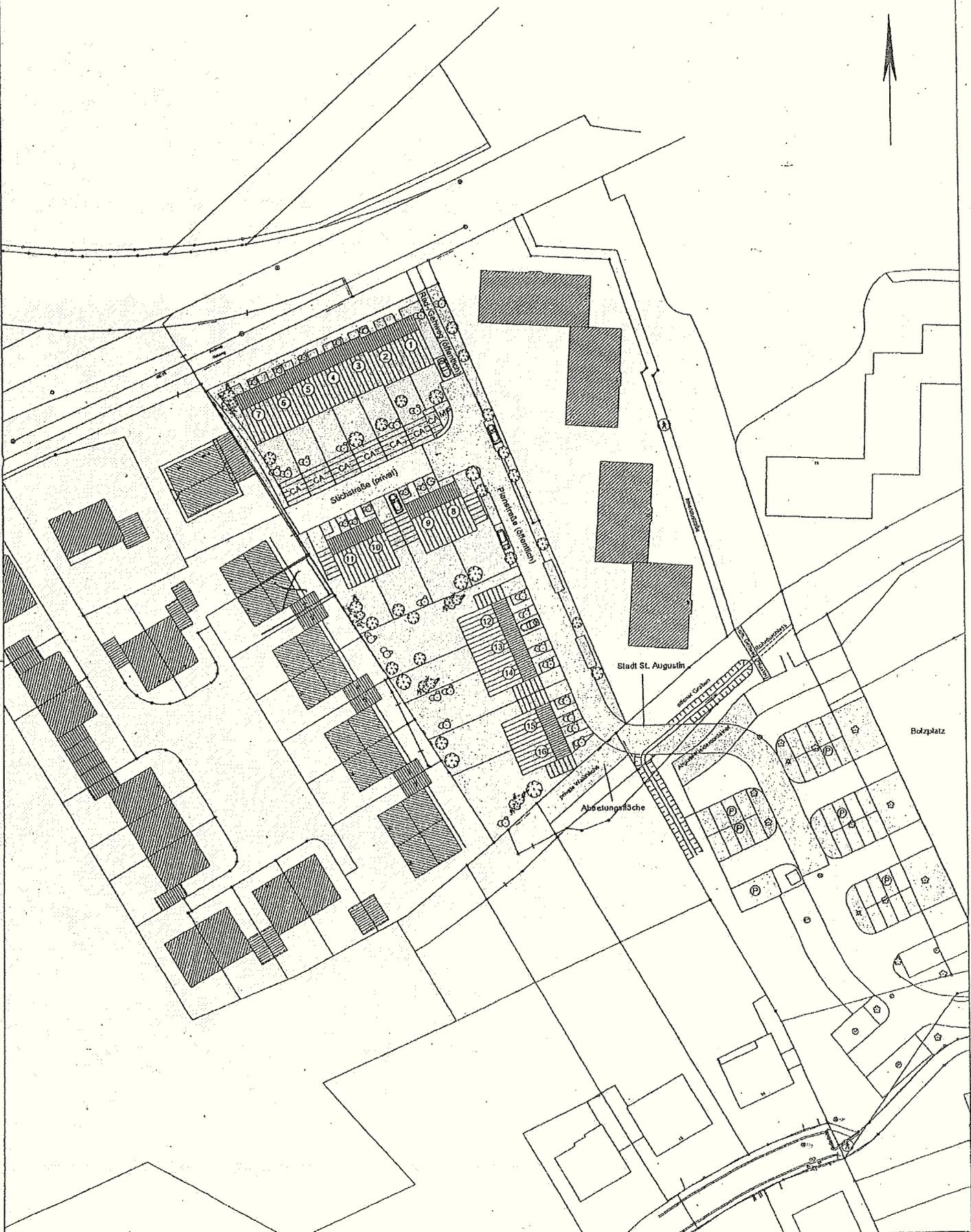
Die Wohnqualität wäre dadurch erheblich beeinträchtigt und auch der Wert des Hauses wäre stark gemindert.

Aus den vorstehende Gründen bitten wir Sie, den derzeitigen Entwurf ändern zu lassen. Nach unserer Auffassung gibt es durchaus Möglichkeiten die Planung so zu gestalten, das kein Anlieger derart stark geschädigt wird.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stadt Sankt Augustin Bebauungsplan Nr. 229 "Alte Heerstraße" Alternative 1



BAUHERR M+W Wohnbau GmbH Am Eichenstein 7 53560 Völkchen Tel: 02241/1733-25 Fax: 02241/1733-10	Objekt: Heerstr. FLR: 2 P. PLAN: 1/1 und 1/2 UMSATZ: 1/100 02.11.16 14:01:21	PLANUNG Martin Fickel GmbH Logenbühlstraße 21 53604 Bad Honnef Tel: 02224/1939-25 Fax: 02224/1939-16	Martin Fickel GmbH
	LAGEPLAN VARIANTE B1 Städtebaulicher Entwurf		
DATUM	UNTERSCHRIFT	DATUM	UNTERSCHRIFT

618V-Mingals-Planung\Tschirch\Alt_E01_LF_U_R_000.dwg

EMR 31.03.16 Wc

Bonn, 30.03.2016

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stadt Sankt Augustin
-Bauleitplanung-
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Betr.: Bebauungsplan Nr. 229 "Alte Heerstraße" Alternative 1.
Städtebaulicher Entwurf

Unser Schreiben vom 28.02.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu unserem o. a. Schreiben teilen wir mit, dass am 10.03.16 ein Gespräch zwischen uns und Herrn Czerwinski von der Firma Martin Nickel GmbH stattgefunden hat. Herr Czerwinski hat vorgeschlagen die Häuser 8 - 11 um 2 m nach Osten zu verschieben. Das Haus 11 hätte dann einen Abstand von 5 m zur Grenze, was die Situation nicht wesentlich verbessern würde.

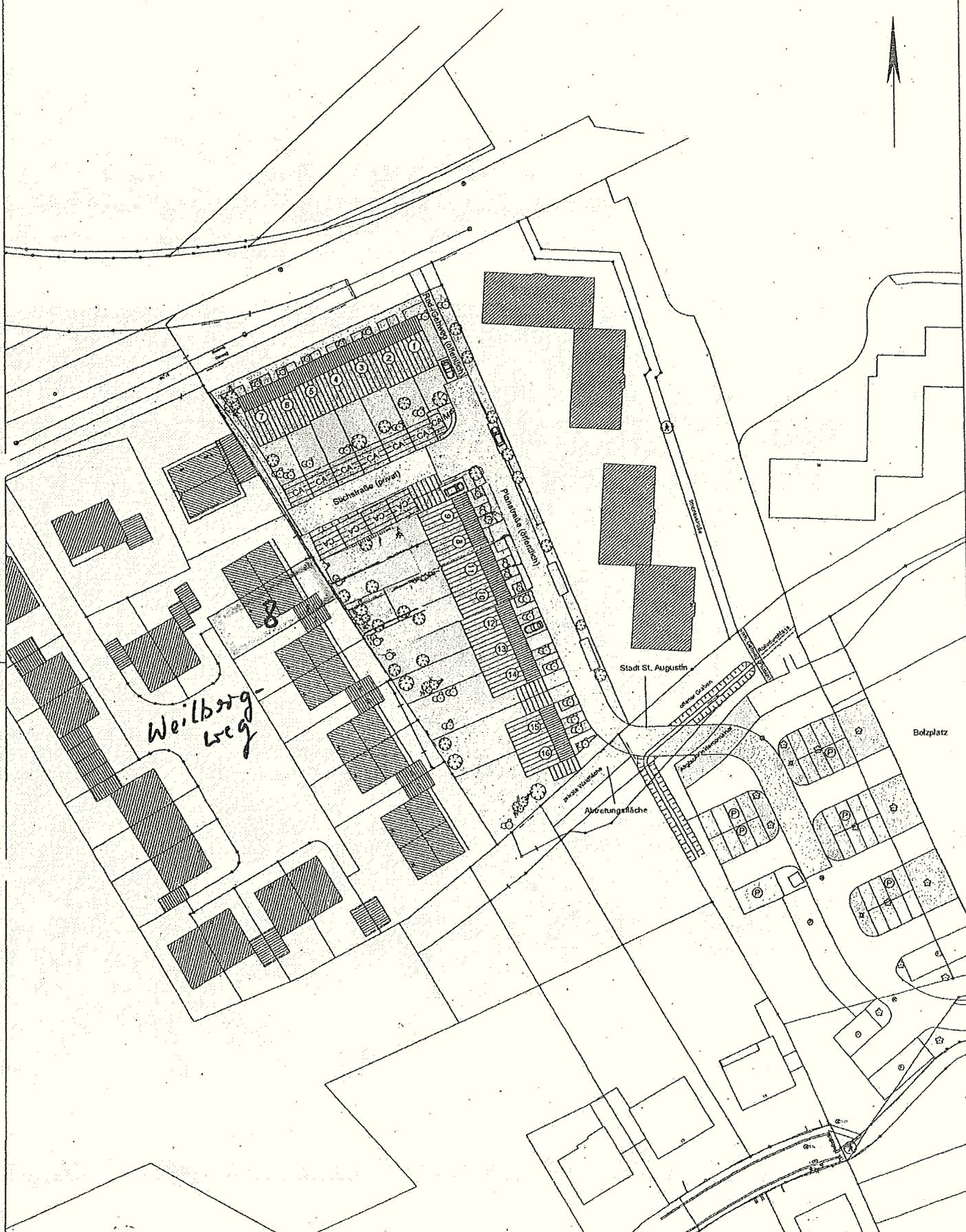
Unser Vorschlag wäre die Häuser 8 - 11 zu drehen und in einer Reihe mit den Häusern 12 - 16 anzuordnen. Der Vorschlag ist in der Anlage dargestellt.

Wir bitten Sie, unser Anliegen zu unterstützen und auf eine Änderung des Bebauungsplans hinzuwirken, so dass kein Haus, wie das Haus 11, unmittelbar hinter unserer Terrasse gebaut wird.

Wir haben 2006 das Haus Weilbergweg 8 (damals schon im Rohbau fertig) im guten Glauben gekauft, dass bei der Bebauung der Nachbargrundstücke auf die relativ kleinen Grundstücke Rücksicht genommen wird, so dass alle Bewohner sozialverträglich miteinander leben können. Wir haben auch darauf vertraut, dass Sie bei der Genehmigung der Bebauungspläne diese Dinge berücksichtigen, denn wir haben keinen Einfluß darauf. Außerdem berücksichtigt der derzeitige Bebauungsplan auch nicht das Nachbarschaftsrecht NRW, dass bei einer zweieinhalbgeschossigen Giebelwand wie bei Haus 11 einen größeren Grenzabstand als 3 m vorschreibt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



BAUHERR UH Wohnbau GmbH Am Waldgarten 1 52650 Nordfildern Tel.: 0224 / 9733-25 Fax: 0224 / 9733-18		GEWÄSSER: Kurgel PLAN: PARZEL: 38 und 39 MAßSTAB: 1:200 LAGE: 104	PLANUNG Martin Michel GmbH Langenbrunnstraße 25 52074 Eifelpfad Tel.: 0224 / 9733-25 Fax: 0224 / 9733-16	Martin Michel GmbH ARCHITECT
LAGEPLAN VARIANTE 01 Städtebaulicher Entwurf				
DATUM	UNTERSCHRIFT	DATUM	UNTERSCHRIFT	

MBV Mangelplanung/Archiv/001_LP_V_8_000.dwg

Von: "Unterberg" <Unterberg@edkb.de>
An: <Bauleitplanung@sankt-augustin.de>
CC: <wiehpuetz@edkb.de>, <gless@edkb.de>
Datum: 18.03.2016 13:59
Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß * 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden gemäß * 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme der Flugplatzgesellschaft Hangelar mbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bebauungsplan bitten wir durch Einfügung eines Hinweises auf den Verkehrslandeplatz Bonn-Hangelar sicherzustellen, dass dessen Existenz und möglicherweise störende Auswirkung auch den späteren Nutzern der Wohnungen rechtzeitig zur Kenntnis kommt.

Mit freundlichen Grüßen

Flugplatzgesellschaft Hangelar mbH
i.A. Jürgen Unterberg

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: o.becker@sankt-augustin.de [mailto:o.becker@sankt-augustin.de]
Gesendet: Donnerstag, 17. März 2016 14:30
Cc: Michael Weingart
Betreff: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß * 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden gemäß * 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 24.02.2016 folgenden Beschluss gefasst: *Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss beschließt für das Gebiet in der Gemarkung Hangelar, Flur 3, südlich der Alten Heerstraße, östlich der Bebauung am Weilbergweg und westlich der Bebauung an der Ilmenaustraße mit dem vorliegenden Plan 1 des Bebauungsplanvorentwurfs Nr. 229 *Alte Heerstraße* die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß * 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß * 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.*

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß * 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach * 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau familiengerechten Wohnraums unter Berücksichtigung schützenswerter natürlicher Ressourcen und der Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen geschaffen werden. Das ca. 4.500 m² große Grundstück bietet Raum für ca. 18 Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser.

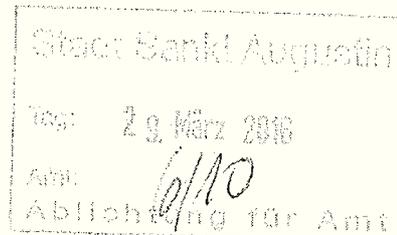
Der Geltungsbereich ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt der Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW * Geobasis NRW 2011 ersichtlich.

Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10
Planung und Liegenschaften
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen Oliver Becker
Ihre Nachricht 17.03.2016
Unsere Zeichen DRW-S-LK/0086/Id/106.215/Sk
Name Herr Iding
Telefon 0231 438-5758
Telefax 0231 438-5789
E-Mail Stellungnahmen@Westnetz.de



4/29.3.16

Dortmund, 22. März 2016

**Bebauungsplanvorentwurf Nr. 229 „Alte Heerstraße“
110-kV-Hochspannungsfreileitung Siegburg - Beuel, Bl. 0086
(Maste 22 bis 23)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von uns beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 vom 18.03.2016 haben wir die o. g. Hochspannungsfreileitung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen eingetragen.

Der Planbereich der obigen Maßnahme liegt bereits außerhalb des 2 x 19,00 m = 38,00 m breiten Schutzstreifens der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung.

Wir weisen darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Hochspannungsfreileitung und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben.

Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird (siehe „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren“ der Westnetz GmbH). Der Bauherr hat die von ihm Beauftragten sowie sonstige auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend zu unterrichten.

Der Bauherr haftet gegenüber der RWE Deutschland AG im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für sämtliche Schäden, die durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen an der Hochspannungsfreileitung, den Masten und deren Zubehör verursacht werden.



Westnetz GmbH
Florianstraße 15-21
44139 Dortmund
T +49 231 438-01
F +49 231 438-1234
I www.westnetz.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung:
Heinz Büchel
Dr. Jürgen Gröner
Dr. Stefan Küppers
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 25719

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BIC COBADEFF360
IBAN DE02 3604 0039
0142 0934 00

Gläubiger-IdNr.
DE05ZZ00000109489

USt-IdNr. DE 8137 98 535

Seite 2

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV Netzes.

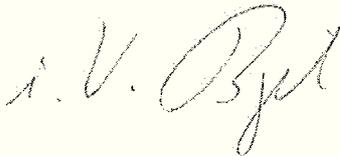
Die uns zugesandten Planunterlagen haben wir an das

Regionalzentrum **Sieg**
Friedrichstraße 60
47072 Siegen

weitergereicht. Bezüglich der Anlagen des Verteilnetzes (Mittel-, Niederspannung- und Fernmeldenetz sowie Umspannanlagen) bekommen Sie von dort aus gegebenenfalls weitere Nachricht.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH



Anlage
Lageplan

Verteiler
Bl. 0086

Von: Gabi Scharmach
An: Weingart, Michael
Datum: 04.04.2016 08:52
Betreff: Writ: Sankt Augustin, B-Plan Nr. 229, Alte Heerstraße

>>> "Francke, Ursula Dr." <Ursula.Francke@lvr.de> 01.04.2016 15:41 >>>
Ihr Schreiben vom 16.3.2016

LVR-ABR AZ: 124.1/16-002

Sehr geehrte Frau Scharmach,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu o.a. Bebauungsplan.

Westlich des Plangebietes wurde in den 1930er Jahren Hinweise auf frühmittelalterliche Gräber entdeckt, eine Sondage in Höhe der Funde erbrachte aber keine Gräber. Es wurde nur beschrieben, dass östlich der Fundstelle, also innerhalb des Plangebietes, sich das frühmittelalterliche Gräberfeld fortsetzen könnte.

Da nicht auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten weitere frühmittelalterliche Gräber aufgedeckt und zerstört werden, bitte ich Sie daher im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen und folgende Hinweise in die Baugenehmigungen aufzunehmen.

Mit den Erdarbeiten für das Vorhabens darf erst begonnen werden, wenn deren Beginn der LVR-Bodendenkmalpflege im Rheinland /Außenstelle Overath, Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath (Tel.: 02206/90300; Fax.: 02206/903022) mindestens vier Wochen vorher (Eingang der Meldung bei der Behörde) schriftlich angezeigt worden sind.

Den Mitarbeitern des Fachamtes ist jederzeit ein Betretungsrecht für das Grundstück zu gewähren.

Der LVR-Bodendenkmalpflege im Rheinland ist Gelegenheit zu geben, die Erdarbeiten zu überwachen und diesbezüglich Weisungen zu erteilen. Sobald archäologische Befunde/Funde aufgedeckt werden, ist dem Fachamt die Möglichkeit einzuräumen, diese in angemessenem Umfang zu untersuchen und gegebenenfalls zu bergen.

Bauherr und Grundstückseigentümer können für dadurch entstehende Verzögerungen bei der Realisierung des Bauvorhabens keine Entschädigungsansprüche geltend machen.

mit der dem Bauordnungsamt gemäß § 75 Abs. 7 BauO NRW einzureichenden Baubeginnanzeige ist nachzuweisen, dass das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege entsprechend der vorgenannten Nebenbestimmung informiert worden ist.

Sollte ein besonderes denkmalrechtliches Interesse vorliegen, wird die Aufnahme ergänzender Nebenbestimmungen iS der Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes im öffentlichen Interesse möglich. Auch eine Eintragung der Fläche nach den §§ 3,4 DSchG NW kann erforderlich werden.

Die Freigabe des Grundstückes für die eigentlichen Baumaßnahmen erfolgt durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Dr. Ursula Francke
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel: 0228/9834-187
E-Mail: ursula.francke@lvr.de <<mailto:susanne.ermert@lvr.de>>

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 18.000 Beschäftigten für die 9,4 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 40 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen sowie mit seinem Heilpädagogischen Netzwerk und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. "Qualität für Menschen" ist sein Leitgedanke. Die 13 kreisfreien Städte und die 12 Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Sankt Augustin
Ordnungsamt
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Datum 24.03.2016
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382056-144/16/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbilddauswertung
Sankt Augustin, Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstrasse“

Ihr Schreiben vom 17.03.2016

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugrundeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefährdenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Mit freundlichen Grüßen

(Brand)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED

RSAG AöR – 53719 Siegburg



Stadt Sankt Augustin
Planung und Liegenschaften
Markt 1
53737 Sankt Augustin

Ansprechpartner:
Thorsten Werner
Geschäftsbereich:
Kraftverkehrsmeister

Tel: 02241 306 357
Fax: 02241 306 373
Thorsten.werner@rsag.de

11. April 2016

Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstrasse“

Sehr geehrter Herr Becker,

danke für Ihre Mitteilung vom 17. März 2016.

Von Seiten der RSAG AöR ist zum Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine detaillierte Stellungnahme möglich, weil keine Bemaßung der Straßen und Wendeanlage vorliegen.

Ich bitte Sie mir Detail Pläne mit Bemaßung zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Werner

Wasserverband.txt

Von: Sigrid Roehrich <sroehrich@wv-rsk.de>
An: "Bauleitplanung@sankt-augustin.de" <Bauleitplanung@sankt-augustin.de>
Datum: 14.04.2016 09:57
Betreff: Bebauungsplan Nr. 229 "Alte Heerstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf dem städtebaulichen Entwurf kreuzt die Erschließungsstraße im Süden den Petzbach, ein oberirdisches Gewässer im Sinne § 3 WHG. Der Petzbach ist ein sandgeprägtes Gewässer, eine eventuelle Verrohrung würde zu starken Anlandungen im Rohr führen. Zudem ist ein Durchlass unmittelbar angrenzend an einen 90 Grad Bogen des Gewässers hydraulisch sehr ungünstig. Aus Verbandssicht sehen wir hier erhebliche Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Sigrid Röhrich

Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis
Kaiser-Wilhelm Platz 1
53721 Siegburg

Telefon : 02241 / 958 17-18
Telefax : 02241 / 958 1729
sigrid.roehrich@wasserverband-rsk.de
info@wasserverband-rsk.de
www.wasserverband-rsk.de



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

**Stadt Sankt Augustin
Markt 1**

53 757 Sankt Augustin

**Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“
Ihr Schreiben vom 17.03.2016**

Sehr geehrter Herr Becker,

das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Schröder“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Schröder“ ist die Deutsche Steinzeug Cremer & Breuer Aktiengesellschaft, Servaisstraße in 53347 Alfter-Witterschlick.

Nach den hier derzeit vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkseigentümerin an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.

Datum: 12.04.2016
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1 - 2016 - 182
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Thomas Rützel
thomas.ruetzel@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3946
Fax: 02931/82-45122

Geobonstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Fr 08.30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675



Sie als berechnigte 6ffentliche Stelle Zugang zur Beh6rdenversion des Fachinformationssystems „Gef6hrdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die M6glichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu 6berpr6fen. Details 6ber die Zugangs- und Informationsm6glichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Beh6rdenversion GDU“.

F6r R6ckfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verf6gung.

Mit freundlichen Gr66en und Gl6ckauf

Im Auftrag:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. R6tzel', is written over the typed name.

(Thomas R6tzel)

Gesendet: Dienstag, 19. April 2016 13:47
An: Nickel Klaus
Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 229 "Alte Heerstraße"

Sehr geehrter Herr Nickel,

neben den ungünstigen hydraulischen Auswirkungen einer Verrohrung an dieser Stelle, bedeutet eine Neuverrohrung des Petzbaches eine erhebliche Verschlechterung der Gewässerökologie und widerspricht demnach den im Wasserhaushaltsgesetz festgeschriebenen Bewirtschaftungszielen. Eine Abweichung von den Bewirtschaftungszielen kann nur durch ein übergeordnetes öffentliches Interesse begründet werden. Da durch eine Verrohrung und der Überbauung des Gewässers neben der Verschlechterung des ökologischen Zustands auch die Unterhaltung erheblich erschwert werden würde, kann einer Verrohrung in dieser Form wahrscheinlich nicht zugestimmt werden. Des Weiteren ist die von Ihnen angedachte Lösung nur bei einer Verlegung des Gewässers möglich. Ich bitte daher die Möglichkeit eines Brückenbaus zu überprüfen. Bei Freihalten des Gewässerprofils besteht eine viel geringere Gefahr der Verklauung und spricht daher auch aus Gründen der Hochwasservorsorge für eine Brücke.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Philipp Waldhoff

Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Amt für Technischen Umweltschutz
- Gewässerschutz -

Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Telefon: 02241 / 13-2988
Telefax: 02241 / 13-3111
e-mail: philipp.waldhoff@rhein-sieg-kreis.de
Internet: www.rhein-sieg-kreis.de



PLEASE CONSIDER THE ENVIRONMENT BEFORE PRINTING THIS EMAIL

Stz Sankt Augustin
Tag: 28. April 2016
Amt: *6/10*
Ablichtung für Amt

6/26.4.16

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 1551 · 53705 Siegburg
Stadt Sankt Augustin
Stadtplanung
Markt 1
53757 Sankt Augustin

**Amt für Kreisentwicklung und Mobilität
-Raumplanung und Regionalentwicklung-**
Frau Fischer
Zimmer: A 12.05
Telefon: 02241/13-2323
Telefax: 02241/13-2430
E-Mail: theresia.fischer@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
Mail v. 17.03.2016; Herr O. Becker

Mein Zeichen
61.2-Fi

Datum
21.04.2016

Bebauungsplanentwurf Nr. 229 „Alte Heerstraße“
Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr Becker,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie folgt wird zu dem unter Betreff genannten Bauleitplanverfahren Stellung genommen:

Vorbemerkung

Die in den Verfahrensunterlagen erwähnten Anlagenteile (und in der Begründung zitierten)

1. Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“, erstellt vom Ingenieurbüro Rietmann, Stand 15.01.2015
2. Artenschutzrechtliche Prüfung zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“, erstellt vom Büro Kreutz, Stand 13.01.2015
3. Schalltechnische Prognosegutachten, Untersuchung der auf das Bebauungsplangebiet „Alte Heerstraße“ einwirkenden Verkehrsgerauschemissionen, erstellt von Graner + Partner Ingenieure, Stand 15.07.2015

liegen nicht vor.

Auf Nachfrage wurde mit E-Mail vom 29.03.2016 durch Herrn Weingarten mitgeteilt, dass die Anlagenteile erst nach Klärung der Haupterschließung, die auch Auswirkungen auf den Inhalt dieser vorgenannten Anlagen hat, anzupassen sind. Im nachfolgenden Verfahrensschritt werden diese ausgelegt und nochmals in die Beteiligung gegeben.



Behindertenparkplätze
befinden sich vor dem
Haupteingang (Zufahrt
Mühlenstraße) und im
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse
Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Umsatzsteuer-
Ident-Nr.:
DE123 102 775
Steuer-Nr.:
220/5769/0451

- 42 -

Natur- und Landschaftsschutz

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Erst nach Vorlage der angekündigten Verfahrensunterlagen (Anlage 1 und 2) kann eine abschließende Prüfung vorgenommen werden.

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind **vor der Abfuhr** dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – **anzuzeigen**. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Immissionsschutz

Vorbehaltlich der avisierten Anlage 3 wird ergänzend darauf aufmerksam gemacht, dass der Bebauungsplanentwurf mögliche Lärmkonflikte zwischen dem Bolzplatz und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet aufzeigt. Es wird empfohlen, das Planvorhaben dahingehend gutachterlich prüfen zu lassen.

Darüber hinaus weist der Lageplan südlich angrenzend eine Wald-/Parkfläche aus, deren Nutzung und Widmung den Unterlagen nicht entnommen werden kann. Die gewerbliche Nutzung der Umgebung ist ebenfalls nicht geklärt. Für die weitere Beurteilung eines möglichen Lärmkonfliktes wird um nähere Angaben gebeten.

Gewässerschutz

Die angedachte Erschließungsstraße kreuzt im südlichen Teil des Plangebietes den Petzbach. Hierbei handelt es sich um eine Anlage in und an Gewässern gemäß § 36 WHG i. V. m. § 99 LWG. Die hierfür erforderliche Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen.

Altlasten

Im Planbereich ist im Hinweis- und Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche erfasst.

Im Rahmen systematischer Auswertungen von Branchenbüchern haben sich Hinweise ergeben, dass in der Vergangenheit im überplanten Bereich unter der Adresse Lindenstr. 73 eine Chemische Fabrik angesiedelt war. Später wurde hier eine Druckerei betrieben. Eine nähere Standortrecherche ist bisher nicht durchgeführt worden.

Umweltgeologische Informationen bzw. Gutachten liegen für den ehemaligen Betriebsstandort nicht vor, so dass zum heutigen Zeitpunkt keine Beurteilung hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen und die Auswirkungen auf die Planungen erfolgen können.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird es für erforderlich gehalten, dass der Planungsträger (Stadt Sankt Augustin) dem Bodenbelastungsverdacht nachgeht und hinreichend überprüft. Gemäß dem sogenannten bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip sind in der Bauleitplanung insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und (gemäß § 1 Abs. 6 BauGB) zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang wird daher angeregt, eine orientierende Untersuchung in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBodSchV fachgutachterlich durchführen zu lassen und diese mit dem Amt für Technischen Umweltschutz, Abteilung Grundwasser- u. Bodenschutz (Herr Mitschele, Tel.: 02241/13-2752, frank.mitschele@rhein-sieg-kreis.de), abzustimmen.

Diesbezüglich wird auf den Gemeinsamen RdErl des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport –V A 3 – 16.21- und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz –IV-5-584.10/IV-6-3.6-21- „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ vom 14.03.2005 hingewiesen.

Einsatz erneuerbarer Energien

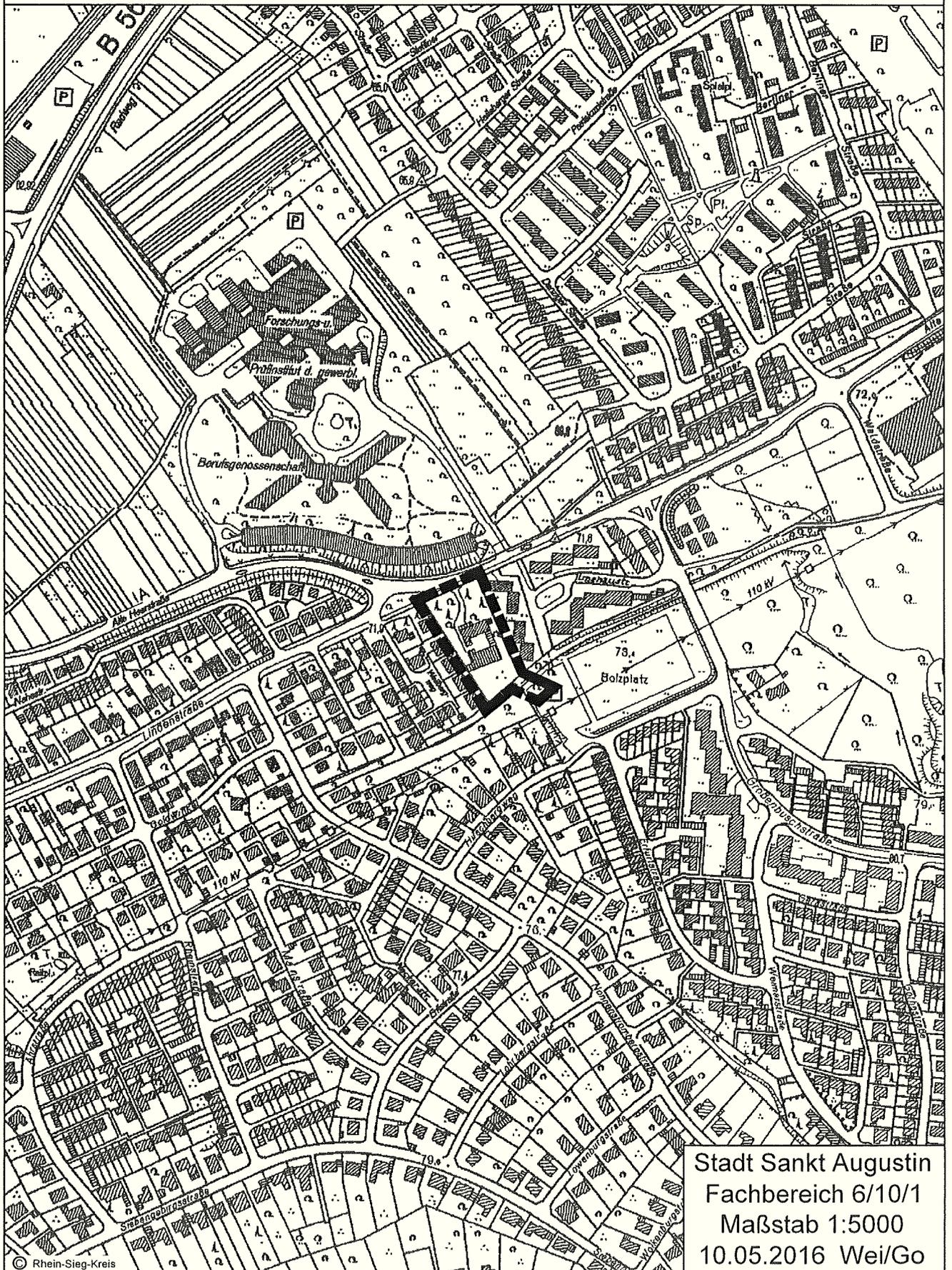
Es wird angeregt, bei der Änderung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



GELTUNGSBEREICHSP
BEBAUUNGSPLAN NR. 229
"ALTE HEERSTRASSE"
SANKT AUGUSTIN



**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

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

Stand 09.05.2016

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung und Verfahren	1
1.1 Anlass der Planung	1
1.2 Planerfordernis	1
1.3 Verfahren	1
2. Städtebauliche Situation	2
2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets	2
2.2 Derzeitige Nutzung	3
2.3 Umgebung	3
2.4 Vegetation, Umweltsituation	4
2.5 Verkehrliche Erschließung	6
2.6 Technische Infrastruktur	7
2.7 Eigentumsverhältnisse	7
3. Planungsrechtliche Situation	7
3.1 Landesentwicklungsplan 'Schutz vor Fluglärm'	7
3.2 Regionalplan	8
3.3 Flächennutzungsplan	8
3.4 Planungsrechtliche Ausgangslage	8
3.5 Verordnungen / Satzungen	9
4. Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung	9
4.1 Planungsziele	9
4.2 Städtebauliches Konzept	10
4.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Planinhalte)	17
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
5.3 Nebenanlagen und Garagen / Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)	18
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)	19

5.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	19
5.6	Flächen / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	20
6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW).....	21
7.	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	21
8.	Bodenordnende Maßnahmen.....	23
9.	Kosten für die Stadt.....	23

Anlage 1:

Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 'Alte Heerstraße', 1. Änderung erstellt vom Ingenieurbüro I. Rietmann, Stand 03.05.2016

Anlage 2:

Artenschutzrechtliche Prüfung zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 'Alte Heerstraße', erstellt vom Büro Kreutz, Stand 04.05.2016

Anlage 3:

Schalltechnisches Prognosegutachten, Untersuchung der auf das Bebauungsplangebiet 'Alte Heerstraße' einwirkenden Verkehrsgeräuschmissionen, St. Augustin, erstellt von Graner + Partner Ingenieure, Stand 02.05.2016

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung und Verfahren

1.1 Anlass der Planung

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

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

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

1.2 Planerfordernis

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Auf Grund der Größe der Wohnbauentwicklung und der Planung einer Erschließungsstraße zur Anbindung des Plangebiets von Süden an den Hirschbergweg ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Plangebiet wird neugeordnet und im Sinne der Innenentwicklung nachverdichtet. Die zuvor bestehende Gemengelage mit Wohnen und gewerblicher Nutzung wird aufgehoben und entsprechend der benachbarten Nutzungen eine Wohnbebauung umgesetzt.

1.3 Verfahren

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

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

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

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

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

- Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“, 1. Änderung (Ingenieurbüro I. Rietmann, Stand 03.05.2016)
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“ (Büro Kreutz, Stand 04.05.2016)
- Schalltechnisches Prognosegutachten, Untersuchung der auf das Bebauungsplangebiet 'Alte Heerstraße' einwirkenden Verkehrsgerschimmmissionen, St. Augustin (Graner + Partner Ingenieure, Stand 02.05.2016)

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets

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

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Hangelar, Flur 3, Flurstücke 336, 337, tlw. 359, 719, 720, 1888, 1908, tlw. 2684, tlw. 2685 und Flur 5, Flurstück 3865 tlw. Es weist insgesamt eine Fläche von rd. 5.000 qm auf.

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

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

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

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

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

2.2 Derzeitige Nutzung

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

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

2.3 Umgebung

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

Das Plangebiet liegt insbesondere im zentralen Bereich zwischen 30 und 50 cm tiefer als das westlich angrenzende Baugebiet am Weilbergweg. Diese Höhendifferenz wird von einer Stützmauer auf der Plangebietsgrenze abgefangen.

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

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

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

2.4 Vegetation, Umweltsituation

VEGETATION

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

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

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

GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE

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

OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Im südlichen Teil des Plangebiets wird auf Grund der Schaffung einer südlichen Erschließung des Plangebiets der vorhandene Petzbach gequert. Der Bach ist ein oberirdisches Gewässer im Sinne des § 3 Wasserhaushaltsgesetzes und als unbefestigter Graben mit einer beidseitigen Böschung ausgebildet.

VORBELASTUNG LÄRM

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind derzeit durch Fluglärm des nahegelegenen Verkehrslandeplatzes Bonn-Hangelar am Tage sowie durch Verkehrsräuschmissionen der Alten Heerstraße vorbelastet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Landesentwicklungsplan 'Schutz vor Fluglärm' dargestellten Lärmschutzzone C und im Bereich des An- und Abflugs (Platzrunde) des Verkehrslandeplatzes. In der Zone C kann ein äquivalenter Dauerschallpegel von über 62 dB(A) bis 67 dB(A) auftreten. Durch die Lage des Plangebiets am äußeren Rand der Zone kann laut Schalltechnischem Prognosegutachten während des Tageszeitraums von Geräuscheinwirkungen bis zu 62 dB(A) ausgegangen werden.

Weiterhin wird das Plangebiet durch Verkehrslärm der im Norden des Plangebiets verlaufenden Alten Heerstraße belastet. Das schalltechnische Prognosegutachten zum Bebauungsplan ermittelt für den Tag im nördlichen Teil des Plangebiets Lärmbelastungen bis 65 dB(A) und für den südlichen Teil über 47 dB(A). Nachts werden Belastungen bis 57 dB(A) im nördlichen Teil des Plangebiets und über 40 dB(A) für den südlichen Teil prognostiziert. Damit werden die

städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005¹ während der Tag- und Nachtzeit insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets bei freier Schallausbreitung deutlich überschritten.

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

Darüber hinaus können durch den südöstlich des Plangebiets liegenden Bolzplatz Geräuschmissionen auf das Plangebiet einwirken. Die Nutzung der vorhandenen Grünfläche als Bolzplatz muss bereits im Bestand unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes zu den vorhandenen Wohnnutzungen erfolgen. Es befinden sich in geringem Abstand bereits heute unterschiedliche Wohnnutzungen im Bereich des Hirschbergweges bzw. der Ilmenaustraße. Im Rahmen des o.g. Prognosegutachtens wurden unabhängig davon Schallausbreitungsrechnungen durchgeführt, um die Beeinträchtigungen des Plangebiets durch die Nutzung des Bolzplatzes zu beurteilen. Hierbei wurden sowohl der Bolzplatz selbst, als auch die westlich davon liegenden Parkplätze als Flächenschallquellen betrachtet.

Die durchgeführten Schallausbreitungsrechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass tagsüber Beurteilungspegel von < 49 dB(A) und nachts < 34 dB(A) zu erwarten sind und somit die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für die Gebietseinstufung allgemeines Wohngebiet sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten werden. Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm durch die Bolzplatznutzung sind daher nicht erforderlich.

VORBELASTUNG LUFT

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

HOCHSPANNUNGSLEITUNG

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

ALTLASTENVERDACHT

Im Planbereich ist bisher keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche erfasst. Es liegen jedoch Hinweise vor, dass in der Vergangenheit im überplanten Bereich eine chemische Fabrik angesiedelt war. Später wurde hier eine Druckerei betrieben. Zur Überprüfung des Bodenbelastungsverdachts wurde eine Untersuchung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Dazu wurden mehrere Rammkernbohrungen abgeteuft. Die labortechnische Analyse der Bodenproben steht noch aus. Es waren allerdings keine organoleptischen Auffälligkeiten festzustellen, so dass derzeit nicht von einer Belastung des Bodens ausgegangen wird und damit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse voraussichtlich erfüllt sind. Die Ergebnisse der Laboruntersuchungen werden vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in der Begründung ergänzt.

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

In Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis werden die folgenden zwei Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs aufgenommen:

- Werden bei den Erdarbeiten organoleptisch auffällige Bodenhorizonte oder Auffüllungsmaterialien angetroffen, ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Boden- und Grundwasserschutz (Herr Mitschele, Tel.: 02241/13-2752, Mail: frank.mitschele@rhein-sieg-kreis.de) unverzüglich zu informieren (Anzeigepflicht gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).
- Werden zur Herstellung der Wohngärten externe Bodenmaterialien verwendet, sind für den Unterboden die Vorgaben des Erlasses „Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, korrigierte Fassung mit Stand vom 01.12.2014 und für den Oberboden die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung, Anhang 2, Nr. 4 einzuhalten.

2.5 Verkehrliche Erschließung

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

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

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

Verkehrliche IST-Situation

In Abstimmung mit dem zuständigen Amt der Stadt Sankt Augustin wurde für das Jahr 2025 für die Alte Heerstraße eine Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 11.146 Kfz/h mit einem Lkw-Anteil tags von 1,7% und nachts von 2,5% prognostiziert.

Die Alte Heerstraße begleitend verläuft ein Geh- und Radweg auf der südlichen Seite der Straße.

Um den vorhandenen Geh- und Radweg entlang der Alten Heerstraße nicht zu beeinträchtigen, wurde eine Erschließung von Süden untersucht. Nach erfolgtem Ankauf einer in Privatbesitz befindlichen Waldfläche, kann das Plangebiet nun von Süden erschlossen werden. Das Plangebiet wird über die Alte Heerstraße, die südlich abzweigende Großenbuschstraße (Anlieger-

straße), über den Hirschbergweg weiter über einen öffentlichen Parkplatz mit ca. 46 Pkw-Stellplätzen westlich des Bolzplatzes erschlossen. Die geplante Erschließungsstraße endet in einer Wendeanlage im Norden des Plangebietes. Ein öffentlicher Rad- und Gehweg sichert die Verbindung für Radfahrer und Fußgänger zur nördlich anschließenden Alten Heerstraße. Eine weitere private Stichstraße, welche vom Wendehammer in Richtung Westen abzweigt, sichert die Erschließung der südlich der Reihenhausezeile gelegenen Carports/Stellplätze.

Die überörtliche Erschließung ist durch die Bonner Straße (B 56) und die Alte Heerstraße gesichert.

2.6 Technische Infrastruktur

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

Weitere Details zur Entwässerung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum eines privaten Vorhabenträgers aus der Region. Die für die südliche Erschließung in das Plangebiet einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Sankt Augustin.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landesentwicklungsplan 'Schutz vor Fluglärm'

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

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

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

3.2 Regionalplan

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

3.3 Flächennutzungsplan

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

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

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

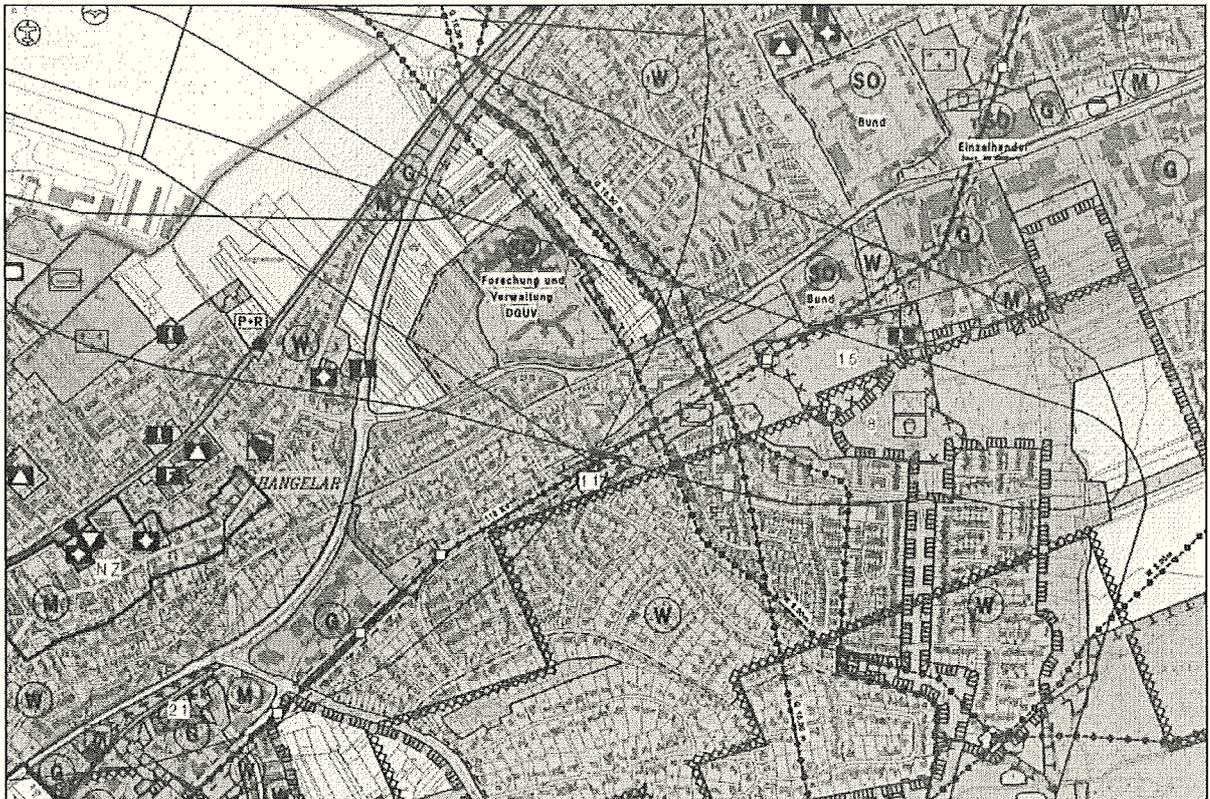


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin
Quelle: Stadt Sankt Augustin

3.4 Planungsrechtliche Ausgangslage

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

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

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

Bebauungsplan Nr. 208, 1. Änderung

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

Bebauungsplan Nr. 225

Direkt westlich angrenzend an das Plangebiet existiert für den Bereich um den Weilbergweg der Bebauungsplan Nr. 225 aus dem Jahr 2004. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Doppelhaus- bzw. Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 fest. Eine Höhenfestsetzung ist im Bebauungsplan nicht enthalten. Hinsichtlich der Dachgestaltung werden Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Neigung von 10° bis 40° festgesetzt.

3.5 Verordnungen / Satzungen

Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet

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

4. Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Planungsziele

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

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

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

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

4.2 Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept knüpft an die benachbarten Baustrukturen am Weilbergweg an und sieht die Errichtung von 17 Wohnhäusern auf dem rd. 4.900 qm großen Grundstück vor, die in Form von Doppel- und Reihenhäusern ermöglicht werden sollen. Durch eine neu geplante öffentliche Erschließungsstraße – ausgewiesen als verkehrsberuhigter Bereich – soll das Plangebiet aus südlicher Richtung erschlossen werden und an die Straßenführung des Hirschbergwegs anknüpfen.

Im Norden des Plangebiets (angrenzend an die Alte Heerstraße) ist eine geschlossene Baureihe mit 7 Wohneinheiten als Reihenhausbauung vorgesehen. Geplant sind hier flächenoptimierte, familiengerechte Häuser mit insgesamt 3 Wohnebenen, wobei Erd- und Obergeschoss als Vollgeschosse sowie das Dachgeschoss als kleineres Nichtvollgeschoss ausgebaut werden sollen. Durch die Reihenhausbauung entlang der Alten Heerstraße mit einer geplanten Gebäudehöhe von rd. 10 m wird das Baugebiet nicht nur sichttechnisch von der Straße abgegrenzt, sondern auch eine Minimierung der schalltechnischen Belastung durch den Straßenverkehr der Alten Heerstraße erreicht. Ein entsprechender Wohnungsgrundriss mit der Anordnung hauptsächlich untergeordneter Räume zur Straßenseite sowie der Einbau schalldämmender Wohnraumlüfter zur Straßenseite sorgen auch in diesen Bereichen des Plangebiets für die erforderliche Wohnqualität. Die Wohnaußenbereiche sind auf der vom Verkehrslärm abgewandten Seite angeordnet.

Der hinter dem Haus liegende Garten wird durch die geschlossene Bebauung schalltechnisch geschützt und durch die südliche Ausrichtung nahezu ganztägig belichtet. Die Eingänge der Reihenhausbauung sind nach Norden zur Alten Heerstraße ausgerichtet, von dort erfolgt unmittelbar die Erschließung der Gebäude.

Im südlichen Teil der Grundstücke sind 13 Stellplätze in Form von Carports mit einer Tiefe von 5 m angeordnet. Die Carports werden der nördlichen Reihenhausbauung als Stellplätze zugeordnet und über eine private Stichstraße erschlossen. Das östlichste Grundstück der Reihenhausbauung verfügt über eine Garage, die im Osten des Grundstücks liegt und an den öffentlichen Rad-/Gehweg angrenzt. Die Garagenzufahrt kann dabei bei Bedarf als weiterer Stellplatz genutzt werden.

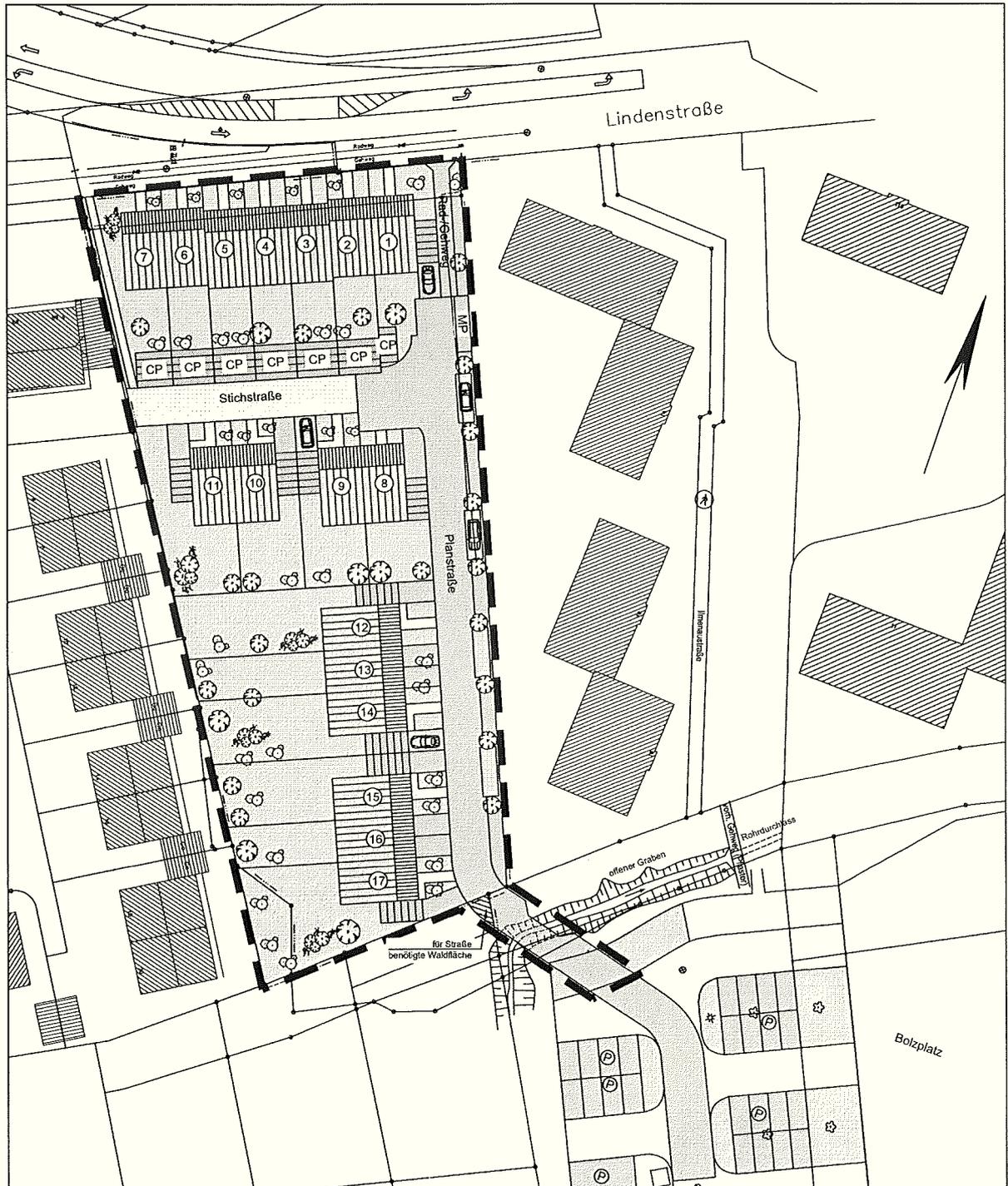


Abbildung 2: Städtebauliches Konzept des Vorhabenträgers, Stand Mai 2016

Südlich der Reihenhausbebauung an der alten Heerstraße werden 2 Doppelhäuser (4 Doppelhaushälften) angeordnet, die ebenfalls über die private Stichstraße erschlossen werden und deren Gartenbereiche südlich ausgerichtet sind. Jeder Doppelhaushälfte sind eine Garage sowie ein davor liegender Stellplatz zugeordnet.

Im Süden des Plangebietes sind entlang der geplanten Erschließungsstraße zwei Hausreihen mit jeweils 3 Reihenhäusern vorgesehen, deren Gartenbereiche nach Westen ausgerichtet sind. Den äußeren Grundstücken der Reihenhäuser werden jeweils eine Garage sowie ein davor liegender Stellplatz seitlich der Bebauung zugeordnet. Für das Mittelreihenhaus werden jeweils 2 Stellplätze vor dem Haus erstellt. Östlich entlang der geplanten Erschließungsstraße sind im Plangebiet insgesamt 4 Besucherparkplätze angeordnet. Südöstlich des Plangebiets sind am Bolzplatz weitere rd. 46 öffentliche Stellplätze vorhanden.

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

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

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

Die Zuwegungen, die Zufahrten sowie die nicht überdachten Pkw-Stellplätze sollen versickerungsoffen befestigt werden.

Teilbereiche des Plangebiets insbesondere im nördlichen Bereich müssen um bis zu max. 1 m angehoben werden, um die geforderte Rückhaltung bzw. Versickerung des nicht belasteten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen sowie die gewünschte Rückhaltung unterhalb der neu geplanten Erschließungsstraße (Stauraumkanal mit ausreichendem Kanalgefälle) realisieren zu können. Die erforderliche Rückhaltung wird über einen mit der Stadt zu schließenden Erschließungsvertrag im Detail geregelt und festgeschrieben.

Erschließung

ERSCHLIEßUNG FÜR DEN MOTORISIERTEN VERKEHR

Das Plangebiet wird über eine neu zu erstellende Erschließungsstraße im Süden an den Hirschbergweg angeschlossen. Diese soll als verkehrsberuhigte öffentliche Straße (Mischverkehrsfläche) mit einer Breite von 5,50 m den Innenbereich des Plangebiets erschließen. Durch die südliche Erschließung wird südlich des Plangebietes ein kleiner Teil einer privaten Waldfläche im Bereich der alten Bahntrasse, die derzeit einen Grünstreifen darstellt, in Anspruch genommen. Des Weiteren wird der Südöstlich des Plangebiets verlaufende Petzbach gequert. Um den Gewässerlauf nicht zu beeinträchtigen sieht die Planung die Erstellung einer Brücke

über den Petzbach vor. Durch die Planung sollen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Bach und seinen Verlauf verursacht werden. Zur Anbindung an den weiter südlich verlaufenden Hirschbergweg wird außerdem der an den Bolzplatz angrenzende Parkplatz überquert.

Mit einer Mindestbreite der Planstraße von 5,50 m sind eine Begegnung von zwei Pkw sowie die Befahrbarkeit der Planstraße und der nördlich anschließenden Wendeanlage durch Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet. Entlang der Erschließungsstraße werden Stellplätze und Garagen der an der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke sowie 4 Besucherstellplätze angeordnet. Die Erschließungsstraße endet im nördlichen Teil mit einer Wendeanlage, die entsprechend der Vorgaben der RSAG konzipiert wurde. Die im Norden des Gebiets vorgesehenen Reihenhäuser sowie die beiden Doppelhäuser werden über eine private Stichstraße erschlossen. Entlang der Stichstraße sind private Stellplätze in Form von Garagen, Carports und Stellplätzen vorgesehen. Eine fußläufige Anbindung des Plangebiets an die nördlich anschließende Alte Heerstraße wird über einen Fuß- und Radweg östlich der Reihenhausbauung mit einer Breite von mind. 2,30 m gewährleistet.

FUßGÄNGER UND RADFAHRER

Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer an das umgebende Wegenetz erfolgt in nördlicher Richtung über einen geplanten Rad-/ Gehweg an die Alte Heerstraße sowie über die geplante Erschließungsstraße in Richtung Süden.

ÖPNV

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

Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Wohnbebauung sieht Grundflächen von ca. 60 - 66 qm pro Wohneinheit vor. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 fest. Für das gesamte Plangebiet ist die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 um 50% durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen bei einer GRZ von 0,4 wird mit einer daraus resultierenden GFZ von 0,8 die in § 17 BauNVO vorgeschriebene Obergrenze ($GFZ \leq 1,2$) für Allgemeine Wohngebiet deutlich unterschritten und die Obergrenze für die GRZ mit 0,4 gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss des Plangebiets an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Alten Heerstraße. Das Plangebiet ist in der Kanalnetzgenehmigung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Sankt Augustin-Menden berücksichtigt. Durch die bauliche Verdichtung im Plangebiet ergeben sich jedoch erhebliche Änderungen in der hydraulischen Abflusssituation. Zur Lösung wird zwischen der Stadt Sankt Augustin und dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag geschlossen, welcher die Anforderungen an eine leistungsfähige Ableitung des Abwassers vertraglich sichert. Hierzu sind voraussichtlich die

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken sowie eine Rückhaltemaßnahme in der neu zu schaffenden öffentlichen Kanalisation (Regenrückhaltebecken) erforderlich.

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

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

Zur Entsorgung der Abfälle kann die neue öffentliche Erschließungsstraße von Müllfahrzeugen befahren werden. Sie ist für das Befahren mit Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert und endet im Norden in einer Wendeanlage, welche entsprechend der Vorgaben der RSAG konzipiert wurde. Ein Befahren der nach Westen abzweigenden privaten Stichstraße durch Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich. Für die Müllbehälter der Doppelhäuser an der Stichstraße sowie der nördlich gelegenen Reihenhäuser wird im Bereich der Wendeanlage ein Müllsammelplatz vorgesehen, an dem die Tonnen am Abfuhrtag bereitgestellt werden.

4.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen

Durch die geplante Errichtung von 17 Wohneinheiten im Bereich des Plangebiets wird die Verkehrsbelastung im Bereich der Alte Heerstraße geringfügig erhöht. Die Alte Heerstraße stellt jedoch eine überörtliche Verbindungsstraße dar, die eine ausreichende Leistungsfähigkeit zur Aufnahme der zusätzlichen Verkehre aufweist.

Das Verkehrsaufkommen wird sich im Bereich des Hirschbergweges, der Großenbuschstraße und auf der Alte Heerstraße auf Grund der 17 neuen Wohneinheiten geringfügig erhöhen. Eine leistungsfähige Erschließung ist gesichert.

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

Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

FAUNA

Das Plangebiet stellt sich in seinem jetzigen Zustand als relativ intensiv genutzte Gartenfläche dar, so dass die Auswirkungen der Baumaßnahmen sich überwiegend auf Allerweltsarten beziehen. Zudem werden neue Strukturen geschaffen, die als Lebensraum zur Verfügung stehen werden.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten durch das Planvorhaben betroffen sind, wurde im Januar 2015 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 229 'Alte Heerstraße' vom Büro Kreuz durchgeführt. Diese wurde im Mai 2016 auf Grund von Änderungen in der Planung ergänzt. Im Rahmen einer Habitatpotenzialanalyse konnte für neun der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten (Zwergfledermaus, Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten, Gimpel, Haussperling, Hausrotschwanz, Klappergrasmücke, Mäusebussard, Sperber, Turmfalke) eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG auszuschließen, werden artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt.

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

FLORA

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Der Verlust vorhandener Strukturen (durch Versiegelung, Umwandlung und Inanspruchnahme von Fläche) kann durch die Gartenbepflanzung sowie das vorgesehene Straßenbegleitgrün abgemildert werden. Im Süden des Plangebiets werden Vegetationsbestände auf bisher unbebauten Grundstücken überprägt (Waldfläche, Ruderalfluren).

WASSER

Aufgrund der Querung des Petzbaches mit einem Brückenbauwerk sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.

Die Neuversiegelung im Plangebiet führt zu einer Reduzierung von natürlicher Versickerungsfläche und damit einhergehend zu einer geringfügigen Verringerung des Grundwasserdargebots. Die Verwendung versickerungsfähiger Materialien (bspw. für Wege und Stellplätze) minimiert den negativen Einfluss auf die Grundwasserneubildungsrate.

BODEN

Die Umsetzung der Planung führt durch die Versiegelung und infolgedessen den Verlust offener Bodenflächen zu irreversiblen Bodenbeeinträchtigungen (Verlust der natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum- und Regelungsfunktion (Filter-, Puffer-, Transformator-, Speicherfunktion) und durch Verdichtung Veränderungen des Bodengefüges und somit des Bodenwasser- und -lufthaushaltes). Durch das Einbringen standortfremden Bodenmaterials im Zuge der Auffüllungen wird im gesamten Plangebiet der natürliche Bodenaufbau anthropogen überformt. Vor dem Hintergrund, dass Teilbereiche des Plangebiets bereits stark anthropogen überformt sind (Garten, Gebäude, Wegeflächen), sind die Auswirkungen jedoch als weniger negativ zu bewerten.

ALTLASTENVERDACHT

Die im Rahmen einer Bodenuntersuchung geprüften Bohrprofile zeigen überwiegend natürliche, gewachsene Böden im Plangebiet, so dass keine weiteren Bodenuntersuchungen erforderlich sind. Die detaillierten Analysen werden noch abgewartet und nach der Offenlage in die Begründung eingearbeitet. Darüber hinaus werden zwei Hinweise zum Bodenschutz in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

KLIMA UND LUFT

Durch die Bebauung verändert sich das Mikroklima (Verlust natürlicher Verdunstungs- und Versickerungsflächen, Wärmeabstrahlung von bebauten Flächen). Die Effekte auf das Mikroklima können durch die Neupflanzung von Straßenbegleitgrün und die Neuanlage der Gartenflächen abgemildert werden. Von einer nachhaltigen Verschlechterung der Mikroklimas ist nicht auszugehen. Das erhöhte Verkehrsaufkommen und die Abwärme von Heizanlagen führen zu einer geringfügig stärkeren klimatischen Belastung des Plangebiets mit Luftschadstoffen.

LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSBILD

Die geplante Bebauung schließt die vorhandene Baulücke zwischen den Gebäuden am Weilbergweg und der Ilmenaustraße und fügt sich mit ihrer Ausrichtung und Gestaltung in das bestehende Ortsbild ein. Die geplante Stichstraße mit Gewässerquerung im Süden beansprucht Teile eines bisher sehr dichten Gehölzriegels, der aus der Privatwaldfläche sowie den Gehölzen entlang des Petzbaches besteht. Das bisher nach Süden abgeschirmte Gelände wird geöffnet.

MENSCH UND SEINE GESUNDHEIT

Durch die im Lärmgutachten vorgegebenen Maßnahmen können die Lärmbelastungen durch Straßen- und Flugverkehr minimiert werden. Die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf die Geräuschsituation auf öffentlichen Straßen sind so gering, dass keine organisatorischen Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Neue öffentliche Bereiche mit Erholungsfunktion entstehen nicht. Durch die Bebauung und die größere Zahl an Anwohnern kann es zu erhöhten optischen und akustischen Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke kommen; diese sind vor dem Hintergrund der bereits vorherrschenden Umwelteinwirkungen zu vernachlässigen.

Informationen, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hindeuten, liegen nicht vor.

KULTUR- UND SACHGÜTER

Da keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter im Plangebiet vorliegen, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Planinhalte)

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

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

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

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

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

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

Grundflächenzahl

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

Anzahl der Vollgeschosse

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

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

Höhe baulicher Anlagen

Um aus städtebaulichen Gründen die maximale Höhe der Gebäude zu beschränken, wird für die jeweiligen Baureihen eine Oberkante in Metern über NHN als Höchstmaß festgesetzt. Für das Baufenster südlich der Alten Heerstraße wird die maximale Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) mit 82,50 m über NHN festgesetzt. Damit ergibt sich eine mögliche Gebäudehöhe über derzeitigem Gelände von 10,50 m. Für das südlich der privaten Stichstraße gelegene Baufeld wird die maximale Gebäudehöhe wegen des leicht ansteigenden Geländes mit 82,75 m über NHN festgesetzt. Damit ergibt sich eine mögliche Gebäudehöhe über derzeitigem Gelände von 9,50 m. Für das südlichste Baufeld wird eine maximale Gebäudehöhe von 83,25 m über NHN festgesetzt, so dass hier Gebäude mit einer Höhe von maximal 10 m über heutigem Gelände entstehen können. Mit dieser Höhenfestsetzung wird eine verträgliche bauliche Entwicklung in Anlehnung an die benachbarte Bebauung zugesichert.

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

Die Errichtung von Garagen und Carports wird auf Grund der dichten Bauweise zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung auf die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen für Stellplätze/Carports und Garagen beschränkt. Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Entlang der geplanten Erschließungsstraße werden 4 Besucherstellplätze vorgesehen. Darüber hinaus befinden sich weitere auch durch Besucher zu nutzende öffentliche Stellplätze im Bereich westlich des Bolzplatzes.

Nebenanlagen werden auf Grund der geringen Grundstücksgrößen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherung von Freiräumen als Gartenbereiche und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur bis max. 30 cbm umbauten Raum zugelassen.

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

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

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

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

Für die Baureihe im nördlichen Teil des Plangebietes sind Hausgruppen oder Einzelhäuser zulässig. Hier soll neben der Hausgruppe bestehend aus mehreren Reihenhausgrundstücken auch ein Baukörper mit mehreren Wohneinheiten entstehen können, um ggf. eine gemeinsam betriebene Heizungsanlage ermöglichen zu können.

Für die südlichen Baufelder wird die offene Bauweise nicht weiter eingeschränkt, um hier alle Bauweise zu ermöglichen.

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

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sichern die Erschließung der geplanten Wohnbebauung für Fußgänger, Radfahrer sowie für den Individualverkehr. Die östliche Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' inkl. der vorgesehenen Wendeanlage im nördlichen Plangebiet festgesetzt. Nordöstlich erfolgt eine Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an die Alte Heerstraße als Fuß- und Radweg.

Die nach Westen abzweigende Stichstraße zur untergeordneten Erschließung der 2 Doppelhäuser und der südlich der Reihenhausbauung befindlichen Carports/Stellplätze wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Für diese Stichstraße ist eine öffentliche Nutzung als Verbindung zwischen Alter Heerstraße und Hirschbergweg nicht erforderlich. Die untergeordnete Bedeutung ermöglicht hier die Ausweisung als private Verkehrsfläche, jedoch ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich.

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

Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschmissionen erstellt. Das Prognosegutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im nördlichen Plangebiet die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005³ mit tags (6-22 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22-6 Uhr) 45 dB(A) bei ungehinderter Schallausbreitung deutlich überschritten würden. Berücksichtigt wurden dabei die Lärmbelastungen durch den Fluglärm (Verkehrslandeplatz Hangelar) sowie durch den Straßenverkehrslärm (Alte Heerstraße). Wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu den verschiedenen Arten von Geräuschquellen sollen die Beurteilungspegel der jeweiligen Geräuschquellen für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Durch den Flugbetrieb sind im Plangebiet tagsüber Geräuscheinwirkungen bis zu 62 dB(A) zu erwarten. Tagsüber werden die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet daher um bis zu 7 dB(A) überschritten. Da nachts kein Flugbetrieb stattfindet, sind zur Nachtzeit keine Beeinträchtigungen durch Fluglärm zu erwarten.

Für den Straßenverkehrslärm stellt sich die Situation wie folgt dar: Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden Beurteilungspegel von $L_r \leq 65$ dB(A) prognostiziert. Im südlichen Bereich sind ohne die Abschirmwirkung der Gebäude Beurteilungspegel von $L_r \geq 47$ dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 wird somit im Bereich der nördlichen Reihenhäuser um bis zu 10 dB(A) überschritten, für die übrigen Gebäude wird der Orientierungswert im Wesentlichen eingehalten.

Den Anlagen 5 und 6 zum Schalltechnischen Prognosegutachten ist die konkrete Schallausbreitung unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude (Tag- und Nacht-Situation) zu entnehmen. Diese zeigen, dass durch die Anordnung der geplanten Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tag- und Nacht-Situation im südlichen Bereich des Plangebiets überwiegend eingehalten werden. Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte betreffen ausschließlich die unmittelbar an der Alten Heerstraße liegenden Reihenhäuser.

Aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Alten Heerstraße sind aus städtebaulichen Gründen sowie auf Grund des erforderlichen Flächenbedarfs und finanziellen Aufwandes nicht möglich. Die städtebauliche und architektonische Konzeption berücksichtigt daher entsprechend die vorhandene Lärmbelastung und sieht einen geschlossenen Reihenhausriegel entlang der Alten Heerstraße vor, um die dahinter liegende Bebauung sowie die Wohnaußenbereiche vor den Verkehrsgeräuschmissionen ausreichend zu schützen. Die geplanten Wohngebäude werden entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) mit Dreifachverglasung und zusätzlichen Lüftungsanlagen ausgestattet, so dass ein verträglicher Innenraumpegel sichergestellt wird. Üblicherweise werden bei einer massiven Bauweise in Kombination mit einer Dreifachverglasung die Anforderungen des Lärmpegelbereich III bereits ein-

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

gehalten, so dass sich zusätzliche Anforderungen nur für das nördliche Plangebiet und deren Reihenhausbebauung ergeben.

Auf Grund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Straßenverkehr auf der Alten Heerstraße und Flugverkehr des Verkehrslandeplatzes Hangelar) sind Festsetzungen von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärmpegelbereichen (siehe Lärmpegelbereiche) erforderlich.

Lärmpegelbereiche

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

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

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

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

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

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

7. Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

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

Der Flugplatz wird nur zur Tageszeit betrieben, damit sind nächtliche Beeinträchtigungen auf Grund von Fluglärm ausgeschlossen. Bei der Festsetzung der Lärmpegelbereiche sind die möglichen Lärmbelastungen durch den Flugverkehr berücksichtigt worden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes Hangelar. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass Bauvorhaben gemäß §§ 12 und 17 Luftverkehrsgesetz der Erteilung einer luftrechtlichen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) bedürfen.

Da für das Plangebiet Hinweise auf möglicherweise vorhandene Bodendenkmäler vorliegen, wurde ein Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es werden in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis zwei Hinweise zum Bodenschutz zum Auffinden von organoleptisch auffällige Bodenhorizonte sowie Vorgaben zur Herstellung von Wohngärten aufgenommen.

Eine Kampfmittelfreiheit des Plangebiets kann nicht garantiert werden, daher wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass im Falle des Auffindens von Kampfmitteln unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen ist und bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. eine Sicherheitsdetektion empfohlen wird.

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

Da das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG für ubiquitäre Vogel- und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden kann, werden die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutz-relevanter Beeinträchtigungen als Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 'Alte Heerstraße', Büro Kreuz, Stand 04.05.2016)

M 1:

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

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

M 2:

Da Brutvorkommen des Haussperlings sowie Einzelquartiere von insb. Zwergfledermäusen in und an dem abzureißenden Gebäude nicht ausgeschlossen werden können, ist der Verlust dieser potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Anbringen künstlicher Quartiere vor Beginn der Baumaßnahme auszugleichen. Bei einem Nachweis von Mäusebussard, Sperber oder Turmfalke in dem Horst (und bei einer notwendigen Fällung dieser Bäume), könne künstliche Ersatzhorste im Umland installiert werden. Bei einem Nachweis von Fledermäusen in der Baumhöhle sind weitere Kästen anzubringen.

Diese Maßnahmen müssen vor Beginn der Bautätigkeiten bzw. Abbrucharbeiten erfolgen. Vorzusehen sind diese jeweils in einem Umkreis von 500 m zum Plangebiet:

- 3 Kästen zur Anbringung an Gebäuden oder Bäumen (Einzelbäume oder Waldrand) als Kompensationsmaßnahme für den Haussperling.
- 5 Kästen zur Anbringung an Bäumen als Kompensationsmaßnahme für die Zwergfledermaus
- 2 Kunsthorste zur Anbringung an Bäumen als Kompensationsmaßnahme für Mäusebussard, Sperber und Turmfalke

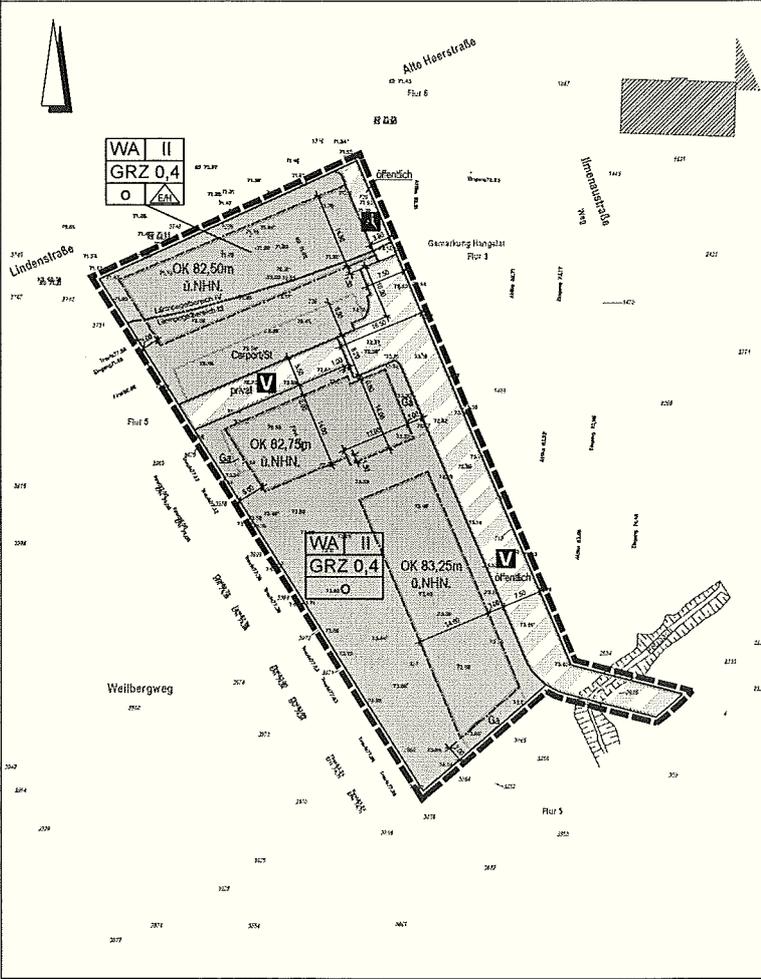
8. Bodenordnende Maßnahmen

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

9. Kosten für die Stadt

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

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN Nr. 229 "Alte Heerstraße" STADT SANKT AUGUSTIN



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan - Entwurf Nr. 229 "Alte Heerstraße"

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB)
 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO
 Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die Verengung des Gebietes dienenden Läden,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 Die gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauOB i.V.m. § 18 BauVO)
 2.1 Als Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gilt der geneigte Dachstuhl der Oberkante First.
 2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Anlagen der Gebäudeschicht, Antennen u.a. bis zu einer Höhe von max. 1 m überschritten werden.

3. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB und §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauVO)
 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen bis max. 30 cm umbarren Raum außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.
 3.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen bzw. innerhalb der Flächen für Stellplätze und Carports zulässig.

4. Überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB i.V.m. § 23 BauVO)
 4.1 Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer, Balkone und Dachüberstände um bis zu 1,0 m überschritten werden.

5. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOB), Immissionsschutz/Lärmvorschriften
 Innerhalb der überbauten Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschallminderung von Außenbauten gemäß DIN 4109* zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LFB) ist der Planungsskala zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. R_w bzw. nach DIN 4109) für Außenwände von Gebäuden wie folgt zu beachten:
 Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsrumen
 - innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. R_w bzw. von mind. 35 dB
 - innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. R_w bzw. von mind. 40 dB
 Für Büroräume
 - innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. R_w bzw. von mind. 30 dB
 - innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. R_w bzw. von mind. 35 dB
 Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämmmaß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenwände gem. DIN 4109 ausreichend sind.
 * Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1999.
 Hinweis: Das Schalldämmmaß von R_w = 35 dB (Lärmpegelbereich III) wird im Allgemeinen bereits durch Isolierverglasung und eine massive Bauweise (Anforderungen aus geteilter Energieeinsparverordnung (EnEV)) erreicht.
 Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV sind besonders ruhende Räume (wie Schlafräume, Kinderzimmer etc.) zur Lärmabgewandten Außenfläche zu orientieren und mit schallgedämmten aufmündenden Lüftungsauslässen auszustatten.

6. Baugenehmigungspflichtige Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauVO i.V.m. § 65 BauO NRW)
 6.1 Gemäß § 65 Abs. 4 BauO NRW sind innerhalb des Plangebietes folgende Dächer mit einer Neigung zwischen 18 und 38 Grad zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Carports.
 6.2 Bei Doppelhäusern sind einseitige Dachneigungen sowie einseitige Material- und Farbtöne bei der Dach- und Fassadengestaltung zu erüchten. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen, die in Bezug auf ein einheitliches Gesamterscheinungsbild des Doppelhauses untereinander abzustimmen sind.

Hinweise

Lärmvorbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Landesentwicklungsplan „Schutz vor Fluglärm“ dargestellten Lärmisohlette C und im Bereich des Flugfeldes für An- und Abflüge (Platzzone) des beschränkten Verkehrslandeplatzes Hangar. Hier ist mit einer erheblichen (von über 62 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel) Lärmbelastung zu rechnen. Der Fluglärm wird nur zur Tageszeit betrieben (eine Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang), damit sind nächtliche Beeinträchtigungen auf Grund von Fluglärm ausgeschlossen.

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes Hangar. Bauvorhaben bedürfen gemäß §§ 12 und 17 Luftverkehrsrecht der Erteilung einer luftrechtlichen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf). Die Zustimmung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen. Sofern für Bauvorhaben keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Zustimmung vor Baubeginn vom Bauherrn selbst bei der Luftfahrtbehörde einzuholen. Dies gilt insbesondere auch für die Errichtung von Bauhilfsanlagen (z.B. Kräne).

Bodenstandort

Westlich des Plangebietes wurden in den 1930er Jahren Hinweise auf frühmittelalterliche Gräber entdeckt. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz, Bodenschutz- und Grundwasserrecht (hier: Mischale, Tel.: 0224113-2352, Mail: frank.mischale@ghs-stregak.de) ist gemäß § 14 (Landesbodenschutzgesetz). Werden zur Herstellung der Wohnflächen externe Bodenermittlungen verwendet, sind für den Unterboden die Vorgaben des Einlasses „Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwachsenen Bodenschicht“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, korrigierte Fassung mit Stand vom 01.12.2014 und für den Oberboden die Vorgabe der Bundesbodenschutzverordnung, Anhang 2, Nr. 4 einzuhalten.

Kampfmittel

Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeieinheit verständigt zu werden. Erfolgt ein Entdecken mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlrüttlungen, Verdrähtungen etc. wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.

Geplante Geländeoberfläche

Die erforderliche Rückhaltung sowie die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers erfordern die Aufschüttung von Teilbereichen des vorhandenen Geländes um bis max. 1 m, um die Rückhaltung / Versickerung technisch umsetzen zu können. Dabei ist für die Berechnung der Abstandsflächen der geplanten Gebäude im Rahmen der Baugenehmigung die zukünftige Geländeoberfläche zugrunde zu legen.

Haustechnik / CO₂ / Minimierung

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan sind Regelungen zur CO₂-Minimierung für Wohngebäude mit Wärmepumpen/Solaranlagen zur Wärmeseraufbereitung und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung enthalten.

DIN-Vorschriften

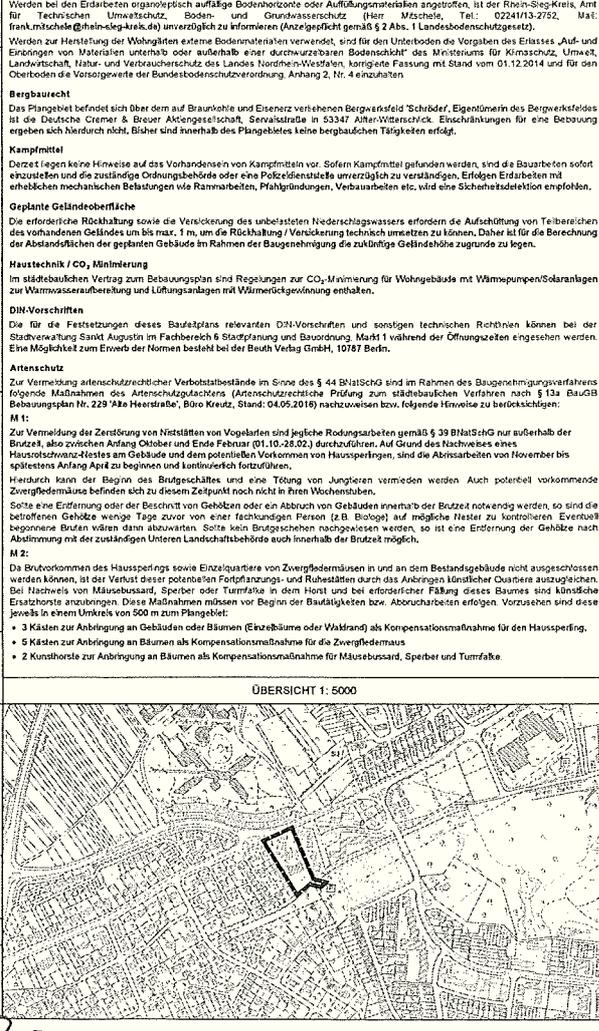
Die für die Festsetzungen dieses Bebauungsplans relevanten DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Richtlinien können bei der Stadtverwaltung Sankt Augustin im Fachbereich 6 (Stadtplanung und Baudordnung, Markt I) während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der Normen besteht bei der Bredt Verlag GmbH, 10787 Berlin.

Antenschutz

Zur Vermeidung antenschutzwidriger Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BImSchG sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens folgende Maßnahmen des Antenschutzwachstums (Antenschutzwachstums) zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauOB Bebauungsplan Nr. 229 "Alte Heerstraße", Büro Kreuz, Stand: 04.05.2018) nachzuweisen bzw. folgende Hinweise zu berücksichtigen:
 M 1:
 Zur Vermeidung der Zerstörung von Niststellen von Vögeln sind jegliche Rodungsarbeiten gemäß § 39 BImSchG nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (01.10.-28.02) durchzuführen. Auf Grund des Nachweises eines Hausrotschwanz-Nestes am Gebäude und dem potentiellen Vorkommen von Haussperbern, sind die Abrissarbeiten von November bis spätestens Anfang April zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen.
 Handelt es sich bei Beginn des Brutgeschäftes und eine Fällung von Jungtieren vermeiden werden auch potentiell vorkommende Zweifelfledermäuse befinden sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht in ihren Wochenstuben.
 Sollte eine Erziehung oder der Beschnitt von Gehölzen oder ein Abbruch von Gebäuden innerhalb der Brutzeit notwendig werden, so sind die betroffenen Gehölze wenige Tage zuvor von einer fachkundigen Person (z.B. Biologe) auf mögliche Nester zu kontrollieren. Eventuell besetzte Nester wären dann abzuräumen. Sollte kein Brutgeschäft nachgewiesen werden, so ist eine Entfernung der Gehölze nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde auch innerhalb der Brutzeit möglich.
 M 2:
 Da Brutvorkommen des Hausperfers sowie Einzelquartiere von Zweifelfledermäusen in und an dem Bestandsgebäude nicht ausgeschlossen werden können, ist der Verlust dieser potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Anbringen künstlicher Quasire auszugleichen. Bei Nachweis von Mäusebussard, Sperber oder Turmfalke in dem Haus und bei erforderlicher Fällung dieses Baumes sind künstliche Ersatzorte anzubringen. Diese Maßnahmen müssen vor Beginn der Bauarbeiten bzw. Abrucharbeiten erfolgen. Vorziehen sind diese jeweils in einem Umkreis von 500 m zum Plangebiet:
 • 3 Kästen zur Anbringung an Gebäuden oder Bäumen (Einzelbäume oder Waldrand) als Kompensationsmaßnahme für den Hausperfer,
 • 5 Kästen zur Anbringung an Bäumen als Kompensationsmaßnahme für die Zweifelfledermaus
 • 2 Kunsthorste zur Anbringung an Bäumen als Kompensationsmaßnahme für Mäusebussard, Sperber und Turmfalke.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE	RECHTSGRUNDLAGEN	FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN SOWIE VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
	In der jeweils aktuellen Fassung	Grenze des Bebauungsgebietes
	Baugesetzlich (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)	Allgemeines Wohngebiet
	Bauordnungsverordnung (Bau-VO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 1999 (BGBl. I S. 122), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 154)	GRZ 0,4
	Beordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NWRS 259 / GV NWRS 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Landesverordnung vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)	Zahl der Vollgeschosse (N) Höchstmaß
	Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 63) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2010 (BGBl. I S. 1509)	Offene Bauweise
	Gesetz zur Sicherung des Naturwerts und zur Erhaltung der Landschaft (LSt) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2009 (GV. NRW. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 155)	Höhe der baulichen Anlagen im über NNN (Höchstmaß)
	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 85), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV. NRW. S. 202)	Nur Ein- und Zweigeschossig zulässig
	Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2013 (GV. NRW. S. 139)	Baugrenze
		Verkehrsgenehmigung
		Verkehrsmittelverbot
		Bereich
		Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze
		Umgrenzung von Flächen für Garagen
		Grenze der Lärmpegelbereiche

Die vorliegende Planunterlage	Die Darstellung stimmt mit dem	Der Inhalt am	Die festgesetzte öffentliche	Entwurf und Anfertigung
entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom ...	entwurflich mit dem ...	bestimmten, dessen Plan aufzulegen, ...	Unterrichtung der Bürger im Zeitpunkt ...	Planungsbüro ...
Ausgefertigt: Sankt Augustin, den ...	(Siegel) ...	(Siegel) ...	Der Rat bzw. Ausschuss hat am ...	Aachen, den ...
Stad Sankt Augustin, Der Bürgermeister	Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt wurde.	Dieser Beschluss wurde am ...	Sankt Augustin, den ...	Unterschrift
F8-Bearbeitung und Beschriftung im Auftrag	(Siegel) ...	(Siegel) ...	(Siegel) ...	Berufung der Legende mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises
Dieser Plan hat mit Begründung und wesentlichen Stellungnahmen nach Beschluss des Rates am ...	Dieser Plan wurde vom Rat am ...	Dieser Plan wurde der Bürgerberatung ...	Die Bürgerberatung der Gemeinde ...	Zu diesem Plan gehört ein geordneter Teil der Festsetzungen.
Die Auslegung wurde am ...	Dieser Plan wurde am ...	Zu diesem Plan gehört die Verfügung von ...	Der Bebauungsplan ist somit am ...	Zu diesem Plan gehört eine geordnete Abstandsliste (Regelungen).
(Siegel) ...	(Siegel) ...	(Siegel) ...	(Siegel) ...	Auf die in diesem Plan geforderte ...
... Änderung aufgrund von ...	Dieser Plan ist der Untertypen ...	Der Rat bzw. Ausschuss hat am ...	(Siegel) ...	Nichtzutreffendes streichen
(Siegel) ...	(Siegel) ...	(Siegel) ...	(Siegel) ...	ENTWURF
				Bebauungsplan Nr. 229
				"Alte Heerstraße"
				Maßstab: 1 : 500
				Gemarkung:
				Hangar
				Flur(en): 3 und 5



**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 229 'Alte Heerstraße' (Entwurf)
der Stadt Sankt Augustin**

Stand 09.05.2016

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- 2.1 Als Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gilt bei geneigten Dächern die Oberkante First.
- 2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Anlagen der Gebäudetechnik, Antennen u.a. bis zu einer Höhe von max. 1 m überschritten werden.

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

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen bis max. 30 cbm umbauten Raum außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen bzw. innerhalb der Flächen für Stellplätze und Carports zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer, Balkone und Dachüberstände um bis zu 1,0 m überschritten werden.

5. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), Immissionsschutz/Lärmschutz

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109* zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden ein erforderliches Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden wie folgt einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume

- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB

Für Büroräume

- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämm-Maß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

* Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989.

Hinweis: Das Schalldämm-Maß von $R'_{w} = 35$ dB (Lärmpegelbereich III) wird im Allgemeinen bereits durch Isolierverglasung und eine massive Bauweise (Anforderungen aus geltender Energieeinsparverordnung (EnEV)) erreicht.

Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV sind besonders ruhebedürftige Räume (wie Schlafräume, Kinderzimmer etc.) zur lärmabgewandten Südseite zu orientieren oder mit schalldämmten automatischen Lüftungsanlagen auszustatten.

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

- 6.1 Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind innerhalb des Plangebiets geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 18 und 38 Grad zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Carports.

- 6.2 Bei Doppelhäusern sind einheitliche Dachneigungen sowie einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dach- und Fassadengestaltung einzuhalten. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen, die in Bezug auf ein einheitliches Gesamterscheinungsbild des Doppelhauses untereinander abzustimmen sind.

Hinweise

Lärmvorbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Landesentwicklungsplan 'Schutz vor Fluglärm' dargestellten Lärmschutzzone C und im Bereich des Flugweges für An- und Abflüge (Platzrunde) des benachbarten Verkehrslandeplatzes Hangelar. Hier ist mit einer erheblichen (von über 62 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel) Lärmbelastung zu rechnen. Der Flugplatz wird nur zur Tageszeit betrieben (eine Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang), damit sind nächtliche Beeinträchtigungen auf Grund von Fluglärm ausgeschlossen.

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes Hangelar. Bauvorhaben bedürfen gemäß §§ 12 und 17 Luftverkehrsgesetz der Erteilung einer luftrechtlichen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf). Die Zustimmung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen. Sofern für Bauvorhaben keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Zustimmung vor Baubeginn vom Bauherrn selbst bei der Luftfahrtbehörde einzuholen. Dies gilt insbesondere auch für die Errichtung von Bauhilfsanlagen (z.B. Kräne).

Bodendenkmalpflege

Westlich des Plangebiets wurden in den 1930er Jahren Hinweise auf frühmittelalterliche Gräber entdeckt. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Sankt Augustin oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath vier Wochen vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Bodenschutz

Werden bei den Erdarbeiten organoleptisch auffällige Bodenhorizonte oder Auffüllungsmaterialien angetroffen, ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Boden- und Grundwasserschutz (Herr Mitschele, Tel.: 02241/13-2752, Mail: frank.mitschele@rhein-sieg-kreis.de) unverzüglich zu informieren (Anzeigepflicht gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).

Werden zur Herstellung der Wohngärten externe Bodenmaterialien verwendet, sind für den Unterboden die Vorgaben des Erlasses „Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, korrigierte Fassung

mit Stand vom 01.12.2014 und für den Oberboden die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung, Anhang 2, Nr. 4 einzuhalten.

Bergbaurecht

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld 'Schröder'. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die Deutsche Cremer & Breuer Aktiengesellschaft, Servaisstraße in 53347 Alfter-Witterschlick. Einschränkungen für eine Bebauung ergeben sich hierdurch nicht. Bisher sind innerhalb des Plangebietes keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt.

Kampfmittel

Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Geplante Geländeoberfläche

Die erforderliche Rückhaltung sowie die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers erfordern die Aufschüttung von Teilbereichen des vorhandenen Geländes um bis max. 1 m, um die Rückhaltung / Versickerung technisch umsetzen zu können. Daher ist für die Berechnung der Abstandsflächen der geplanten Gebäude im Rahmen der Baugenehmigung die zukünftige Geländehöhe zugrunde zu legen.

Haustechnik / CO₂ Minimierung

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan sind Regelungen zur CO₂-Minimierung für Wohngebäude mit Wärmepumpen / Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung enthalten.

DIN-Vorschriften

Die für die Festsetzungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Richtlinien können bei der Stadtverwaltung Sankt Augustin im Fachbereich 6 Stadtplanung und Bauordnung, Markt 1 während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der Normen besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin.

Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens folgende Maßnahmen des Artenschutzgutachtens (Artenschutzrechtliche Prüfung zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 'Alte Heerstraße', Büro Kreutz, Stand 04. Mai 2016) nachzuweisen bzw. folgende Hinweise zu berücksichtigen:

M 1:

Zur Vermeidung der Zerstörung von Niststätten von Vogelarten sind jegliche Rodungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (01.10.-28.02.) durchzuführen. Auf Grund des Nachweises eines Hausrotschwanz-Nestes am Gebäude und

dem potentiellen Vorkommen von Haussperlingen, sind die Abrissarbeiten von August bis spätestens Anfang April zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen.

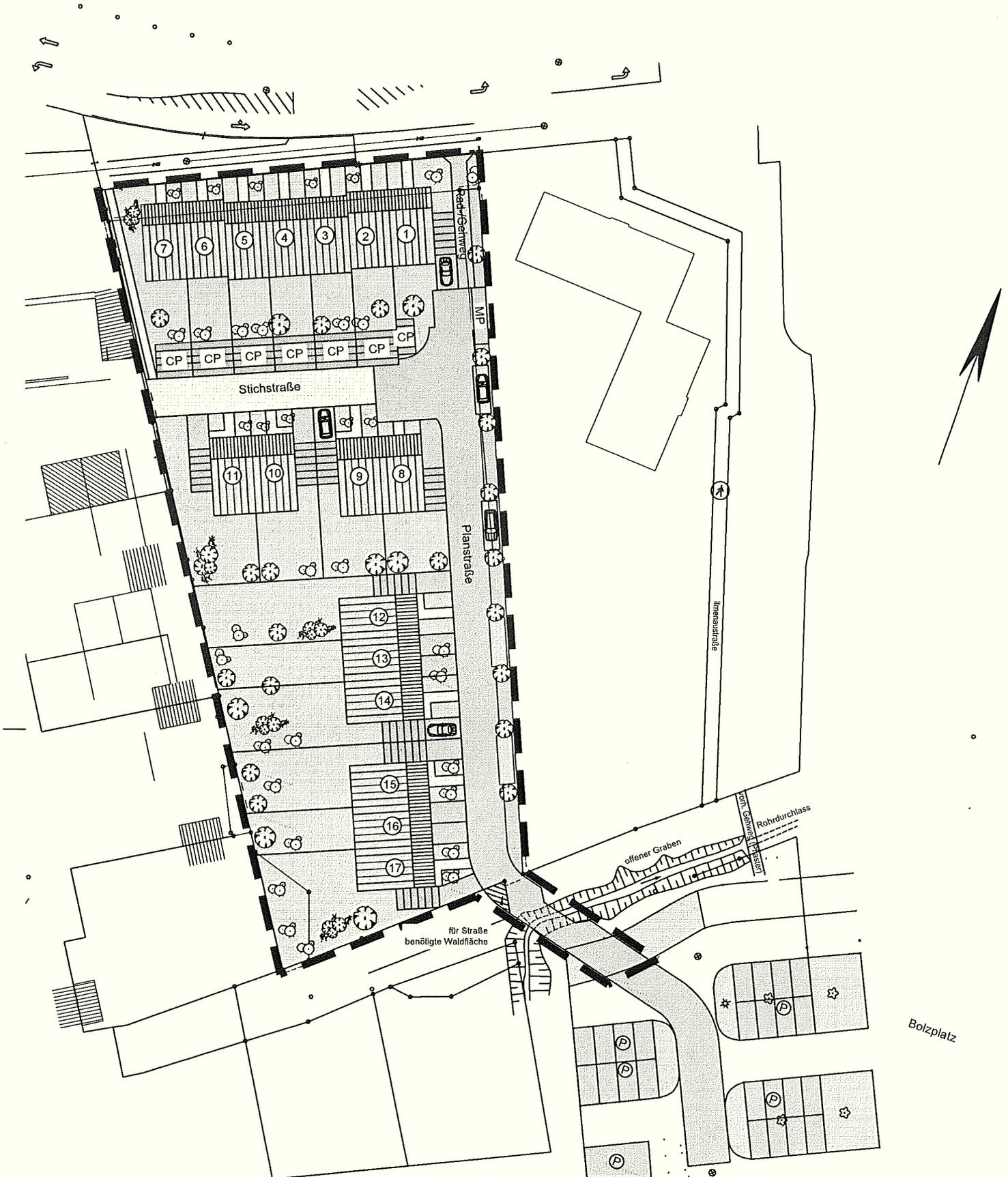
Hierdurch kann der Beginn des Brutgeschäftes und eine Tötung von Jungtieren vermieden werden. Auch potentiell vorkommende Zwergfledermäuse befinden sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht in ihren Wochenstuben.

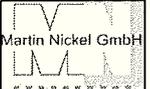
Sollte eine Entfernung oder der Beschnitt von Gehölzen oder ein Abbruch von Gebäuden innerhalb der Brutzeit notwendig werden, so sind die betroffenen Gehölze bzw. das Gebäude wenige Tage zuvor von einer fachkundigen Person (z.B. Biologe) auf mögliche Nester zu kontrollieren. Eventuell begonnene Bruten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

M 2:

Da Brutvorkommen des Haussperlings sowie Einzelquartiere von Zwergfledermäusen in und an dem Bestandsgebäude nicht ausgeschlossen werden können, ist der Verlust dieser potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Anbringen künstlicher Quartiere auszugleichen. Bei Nachweis von Mäusebussard, Sperber oder Turmfalke in dem Horst und bei erforderlicher Fällung dieses Baumes sind künstliche Ersatzhorste anzubringen. Diese Maßnahmen müssen vor Beginn der Bautätigkeiten bzw. Abbrucharbeiten erfolgen. Vorzusehen sind diese jeweils in einem Umkreis von 500 m zum Plangebiet:

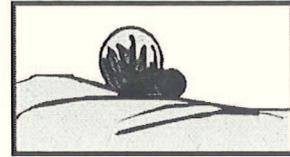
- 3 Kästen zur Anbringung an Gebäuden oder Bäumen (Einzelbäume oder Waldrand) als Kompensationsmaßnahme für den Haussperling.
- 5 Kästen zur Anbringung an Bäumen als Kompensationsmaßnahme für die Zwergfledermaus
- 2 Kunsthorste zur Anbringung an Bäumen als Kompensationsmaßnahme für Mäusebussard, Sperber und Turmfalke



BAUHERR MN Wohnbau GmbH Am Bahndamm 1 53560 Vettelschöß Tel.: 02224 / 9733-25 Fax: 02224 / 9733-48	GEMARKUNG Hangelar FLUR 3 PARZEL-NR 336 und andere MASSSTAB 1:500 GEZ./DAT: Ma 03 05 2016	PLANUNG Martin Nickel GmbH Logebachstraße 2c 53604 Bad Honnef Tel.: 02224 / 9733-25 Fax: 02224 / 9733-48	
	LAGEPLAN Städtebaulicher Entwurf		
DATUM	UNTERSCHRIFT	DATUM	UNTERSCHRIFT

-78-

Ing.-Büro
für Freiraum- und Landschaftsplanung
INGRID RIETMANN
Siegburger Str. 243a
53639 Königswinter



Tel. 02244 / 91 26 26 Fax 91 26 27
E-Mail: info@buero-rietmann.de

**Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft
zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB**

Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“

1. Änderung

Aufgestellt: Januar 2015 bis Mai 2016
IBNISALS_UB_Lindenstrasse73
Stand: 03.05.2015

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG.....	3
1.1. AUFGABENSTELLUNG UND PLANVORHABEN.....	3
1.2. LAGE DES PLANGEBIETES	4
1.3. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANES	5
2. ÜBERGEORDNETE FACHPLANUNGEN UND SCHUTZAUSWEISUNGEN.....	6
3. RAUMANALYSE UND WIRKPROGNOSE	6
3.1. NATURRÄUMLICHE LAGE UND RELIEF.....	6
3.2. UMWELTMERKMALE	6
3.2.1. <i>Flora</i>	6
3.2.1.1. Bestandsanalyse Flora	6
3.2.1.2. Auswirkungen auf die Flora	7
3.2.2. <i>Fauna</i>	7
3.2.2.1. Bestandsanalyse Fauna	7
3.2.2.2. Auswirkungen auf die Fauna	7
3.2.3. <i>Geologie und Boden</i>	8
3.2.3.1. Bestandsanalyse Boden	8
3.2.3.2. Auswirkungen auf den Boden bei Planumsetzung.....	9
3.2.4. <i>Wasser</i>	9
3.2.4.1. Bestandsanalyse Wasser	9
3.2.4.2. Auswirkungen auf Wasser bei Planumsetzung.....	9
3.2.5. <i>Klima und Luft</i>	10
3.2.5.1. Bestandsanalyse Klima und Luft	10
3.2.5.2. Auswirkungen auf Klima und Luft bei Planumsetzung	10
3.2.6. <i>Landschafts- und Siedlungsbild</i>	11
3.2.6.1. Bestandsanalyse Landschafts- und Siedlungsbild.....	11
3.2.6.2. Auswirkungen auf Landschafts- und Siedlungsbild bei Planumsetzung.....	11
3.2.7. <i>Qualitäten und Defizite für den Menschen und seine Gesundheit</i>	11
3.2.7.1. Bestandsanalyse Mensch und seine Gesundheit	11
3.2.7.2. Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit bei Planumsetzung	12
3.2.8. <i>Kultur und sonstige Sachgüter</i>	12
3.2.8.1. Bestandsanalyse Kultur und sonstige Sachgüter.....	12
3.2.8.2. Auswirkungen Kultur und sonstige Sachgüter bei Planumsetzung.....	12
4. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	13
4.1. SICHERUNGS-, SCHUTZ- UND VERMEIDUNGSMABNAHMEN	13
4.2. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG ARTENSCHUTZ-RELEVANTER BEEINTRÄCHTIGUNGEN.....	14
6. ABSCHLUSSBETRACHTUNG	15
6. VERFASSER UND URHEBERRECHT	17
7. LITERATUR	18

TABELLEN UND ABBILDUNGEN

Abb. 1: Lage des Plangebietes, Ausschnitt aus der TK, Maßstab 1:25.000	4
Tab. 1: Angaben zu den künstlichen Quartieren	15

1. Einleitung

1.1. Aufgabenstellung und Planvorhaben

In Sankt Augustin im Ortsteil Hangelar soll auf dem Grundstück Lindenstraße 73 ein neues Wohngebiet mit 17 Wohnhäusern als Reihen- und Doppelhäuser entstehen.

In diesem Zusammenhang wird die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, welcher gemäß § 13 BauGB ein vereinfachtes städtebauliches Verfahren durchlaufen wird. Dies bedeutet, es gelten gleichzeitig die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, wobei eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages nicht erforderlich werden. Dennoch fordert § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Das Ingenieurbüro I. Rietmann wurde beauftragt, für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.229 „Alte Heerstraße“ in Sankt Augustin, OT Hangelar, eine umweltbezogene Potentialabschätzung der Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft zu erarbeiten. In diesem Fachbeitrag erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes der Umwelt sowie der potentiellen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes benannt. Die umweltbezogene Potentialabschätzung beruht auf Grundlage der Bauvoranfrage vom 17.03.2014 (NICKEL 2014), dem städtebaulichen Entwurf vom 20.04.2016 (NICKEL 2016).

1.2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden von der Lindenstraße bzw. Alten Heerstraße begrenzt. Im Westen grenzt die Wohnbebauung der Straße Weilbergweg an das Vorhabengebiet an, im Osten befindet sich eine Gruppe 3-geschossiger Mehrfamilienhäuser die über die Ilmenastraße erschlossen werden. Südlich wird das Grundstück von einer Privatwaldfläche und einen Parkplatz begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über Teile der Flurstücke 336, 337, 720, 1888, 2684, 2685 der Flur 3 und Flurstück 3865 der Flur 5, Gemarkung Hangelar. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 0,5 ha.

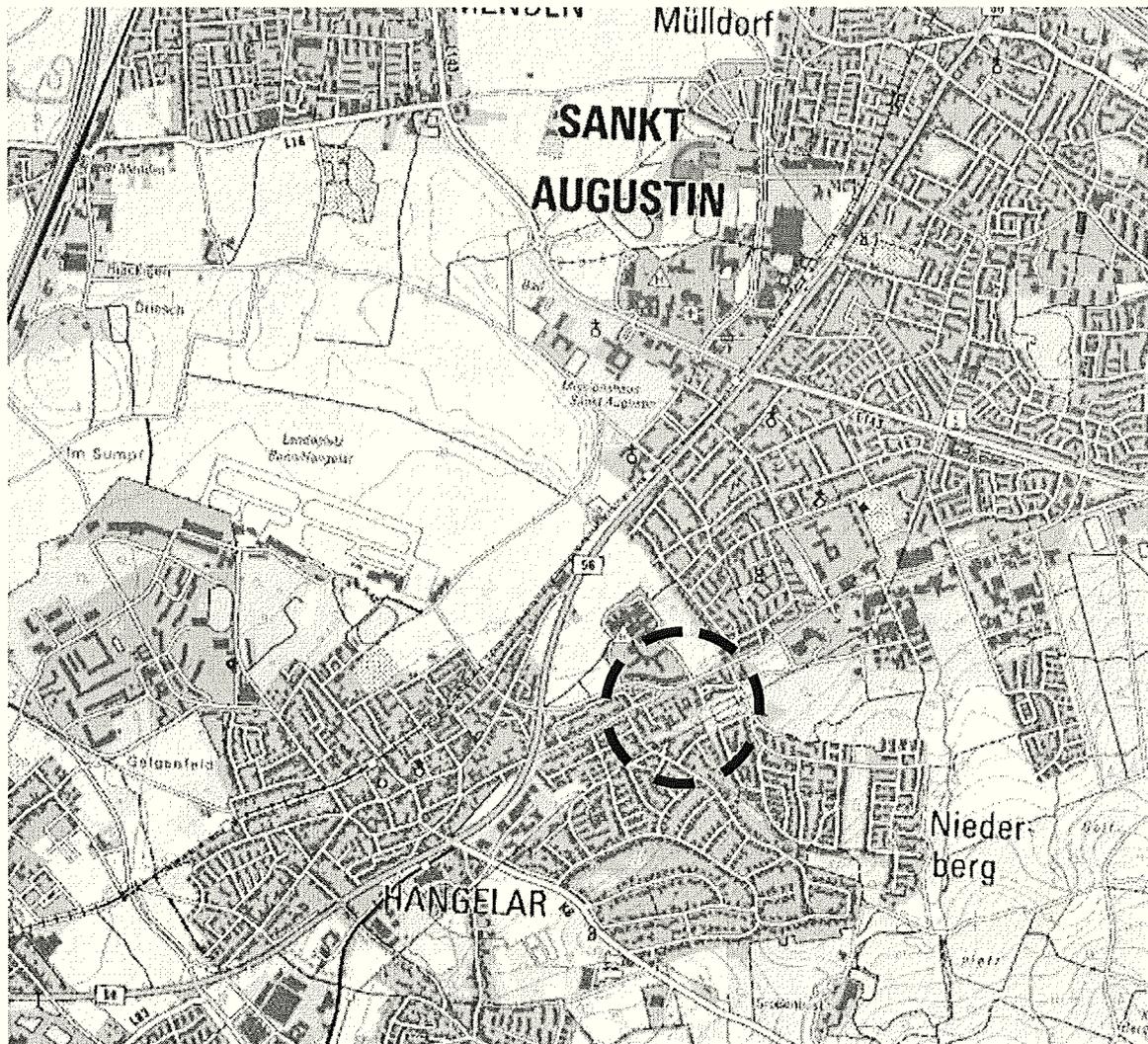


Abb. 1: Lage des Plangebietes, Ausschnitt aus der TK, Maßstab 1:25.000

1.3. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“ sollen die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich des Grundstücks an der Lindenstraße 73 geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, ein neues Wohngebiet mit 17 Wohnhäusern zu entwickeln, um auf die hohe Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum zu reagieren. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.900 m².

Das Plangebiet ist momentan mit einem 2-geschossigen Gebäude, welches als Wohnhaus und Druckerei genutzt wurde, in der Grundstücksmitte bestanden. Das Grundstück wird von Norden über eine geschotterte Fahrbahn aus Richtung Lindenstraße / Alte Heerstraße erschlossen. Der nördliche Gebäudeteil wurde ursprünglich als Wohnhaus genutzt, die südlichen Bereiche wurden als Garagen bzw. Werkshallen genutzt. Die Gebäudeteile sind im Osten miteinander verbunden und umschließen einen geschotterten Innenhof, welcher von Westen her zugänglich ist. An das Gebäude schließt im nördlichen Bereich eine überdachte Terrasse an, im Süden befindet sich vor den ehemaligen Garagen eine ca. 35 m² große Betonfläche. Der Rest des Grundstücks wird als Gartenfläche genutzt, deren Großteil aus Rasenfläche besteht. Die Grenzbereiche im Norden und Westen sind mit Sträuchern und größeren Bäumen bestanden, entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufen Hecken und Strauchpflanzungen. Im Süden umfasst das Plangebiet Teile einer privaten Waldfläche, einen Abschnitt des Petzbaches und Bereiche einer Parkplatzfläche am Hirschbergweg.

Als Art der baulichen Nutzung soll innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes entsprechend der tatsächlichen bzw. der geplanten Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Die Erschließung des Plangebietes soll von Süden realisiert werden. Es wird eine ca. 5,50 m breite Verbindungsstraße zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Parkplatz Goldwinkelwiese errichtet. Hierfür muss der Petzbach mit einem Brückenbauwerk gequert werden. Im Bereich der Anbindung befinden sich aktuell eine Privatwaldfläche, Uferbereiche des Petzbaches sowie eine Parkplatzfläche.

Im Norden des Plangebiets ist eine geschlossene Gebäudeanordnung mit 7 Wohneinheiten als Reihenhausbauung vorgesehen. Die Häuser erhalten 3 Wohnebenen, die Gebäude werden eine Endhöhe von ca. 10 m aufweisen. Das Erd- und Obergeschoss werden als Vollgeschosse, das Dachgeschoss als kleineres Nichtvollgeschoss ausgebaut. Die geplanten Gartenbereiche sollen auf der südlichen Seite der Gebäude realisiert werden. Südlich der Gartenflächen werden 13 Stellplätze in Form von Carports angelegt, die über eine private Stichstraße von Osten erschlossen werden.

Südlich der Reihenhausbauung sollen zwei Doppelhäuser (4 Doppelhaushälften) errichtet werden. Diese werden ebenfalls über eine private Stichstraße erschlossen. Die Gartenflächen sind ebenfalls nach Süden gelegen. Jeder Doppelhaushälfte werden jeweils eine Garage sowie ein offener Stellplatz zugeordnet.

Südlich der Doppelhäuser ist die Errichtung von zwei Hausreihen aus jeweils 3 Reihenhäusern geplant, deren Gartenbereiche nach Westen ausgerichtet sind. Die Reihenhäuser sind entlang der Erschließungsstraße ausgerichtet. Die Reihenhäuser erhalten jeweils zwei Stellplätze.

Im Plangebiet sind insgesamt 4 Besucherparkplätze, entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Weitere Parkmöglichkeiten sind südlich des Plangebiets in Form eines öffentlichen Parkplatzes vorhanden.

In Randbereichen der Straße sollen Baumpflanzungen zur Verkehrsberuhigung erfolgen. Die Verlegung der Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Telekommunikation) der Wohnhäuser erfolgt unterirdisch im Straßenbereich.

Das Maß der baulichen Nutzung soll für das allgemeine Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden.

2. Übergeordnete Fachplanungen und Schutzausweisungen

- Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt für das Plangebiet ‚Allgemeine Siedlungsbereiche‘ dar. Außerdem befindet sich das Vorhabengebiet innerhalb der Lärmschutzzone C des Verkehrslandeplatzes Hangelar.
- Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sankt Augustin stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche (W) dar.
- Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.
- Weitere Schutzvorschriften anderer Umweltplanungen liegen nicht vor.

3. Raumanalyse und Wirkprognose

3.1. Naturräumliche Lage und Relief

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet in der Haupteinheit Köln-Bonner Rheinebene und hier innerhalb der Untereinheit Sieg-Agger-Niederung. Die ca. 2 km breite Niederung mit ihren Auen reicht von Hennef bis zur Siegmündung in den Rhein, welche bei Hochwasser teilweise überschwemmt werden. Charakteristisch sind Altarme und Altwässer, die heute noch teilweise den Charakter von Bruchwaldlandschaften aufzeigen.

Das Plangebiet befindet sich südlich des Institutes für Arbeitsschutz der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (IFA) und wird von Norden über die Lindenstraße/Alte Heerstraße erschlossen. Das geplante Grundstück steigt von Norden nach Süden von 71,50 müNN auf 73,80 müNN leicht an.

3.2. Umweltmerkmale

3.2.1. Flora

3.2.1.1. Bestandsanalyse Flora

Reale Vegetation

Die Flächen um das Bestandsgebäude werden als Gartenflächen genutzt, die von großen Rasenflächen und kleineren Beetflächen im Zentrum und Gehölzflächen in den Randbereichen geprägt sind.

Das Plangebiet wird hauptsächlich von dem Biotoptyp Gartenbrache geprägt. Der nördliche Randbereich des Plangebietes ist von einer dichten Reihe ca. 10 m hoher Scheinzypressen (*Chamaecyparis spec.*) bestanden, welche durch die geschotterte Zufahrt unterbrochen wird. Südlich an die Baumreihe grenzt eine Rasenfläche an, die mit einigen Ziersträuchern u. a. Rhododendron (*Rhododendron spec.*), Magnolie (*Magnolia spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*) und Nadelgehölzen wie Eibe (*Taxus baccata*), Wachholder (*Juniperus spec.*), Tanne (*Abies spec.*) und Kiefer (*Pinus spec.*) bestanden ist. Die Zufahrtsstraße zum Wohngebäude ist abschnittsweise von einer Cotoneaster (*Cotoneaster spec.*) Pflanzung eingefasst. Die nordöstliche Grundstücksgrenze ist mit einer Reihe von vier Birken (*Betula pendula*) und einer Kiefer (*Pinus spec.*) bestanden, die südlich in einen Bestand aus Scheinzypressen (*Chamaecyparis spec.*), Mahonien (*Mahonia spec.*) und Brombeeren (*Rubus spec.*) übergeht. Der südöstliche und südliche Bereich des Grundstücks ist von einer größeren Strauchfläche v. a. mit Pontischen Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*), Haselnuss (*Coryllus avellana*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und einer Rasenfläche geprägt. An der südlichen Grundstücksgrenze stehen außerdem eine Aspe (*Populus tremula*) und eine Tanne (*Abies spec.*). Um das Gebäude und die Terrassen sind Beet- und Strauchflächen angelegt, welche u. a. mit den Arten Cotoneaster (*Cotoneaster spec.*), Mahonie (*Mahonia spec.*), Spindelstrauch (*Euonymus fortunei* ‚Emerald Gold‘), Rosen (*Rosa spec.*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*) und Großes Immergrün (*Vinca major*) bepflanzt sind. Das Plangebiet ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit Hecken aus Pontischer Lorbeer Kirsche (*Prunus laurocerasus*) und einzelnen Strauchpflanzungen zu den benachbarten Gärten abgegrenzt.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein als Privatwaldfläche ausgewiesenes Grundstück. Die Hauptbaumarten in dem durch das Vorhaben betroffenen Bereich sind Erle (*Alnus glutinosa*) und Birke.

In der Strauchschicht sind Hasel, Kirschlorbeer, Holunder und Jungaufwuchs von Rosskastanie, Spitz- und Feldahorn vorhanden. Die Krautschicht wird von Knoblauchsrauke (*Allium ursinum*), Efeu (*Hedera helix*), Vogelmiere (*Stellaria media*) und Goldnessel (*Galeobdolon luteum*) geprägt.

Im Südosten des Plangebietes verläuft der Petzbach. Die Ufer sind zum Teil von Ruderalfluren mit Scharbockskraut (*Ranunculus acris*), Knoblauchsrauke, Brombeere (*Rubus spec.*), Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*), Hainsimse (*Luzula sylvatica*) und einzelnen Sträuchern, v. a. Berberitze (*Berberis thunbergii* 'Atropurpurea'), Holunder (*Sambucus nigra*) und Hasel bestanden. Die Uferbereiche sind stellenweise völlig vegetationsfrei, da der Bach stark durch Spielnutzung beeinträchtigt ist. An den Petzbach grenzt südlich eine zum Teil asphaltierte, zum Teil gepflasterte Parkplatzfläche mit einem Glascontainerplatz an.

3.2.1.2. Auswirkungen auf die Flora

Folgende Auswirkungen auf die Flora sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten:

- Es kommt zur Beeinträchtigung durch den Verlust von Lebensraum für vorhandene Pflanzenarten im Zuge der Versiegelung, Umwandlung und Inanspruchnahme von Fläche.
- Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es durch die Baumaßnahmen zu einer Überformung des gesamten Plangebietes, was zum Verlust der bestehenden Gartenflächen mit allen Gehölzen und der vorhandenen Vegetation führt.
- Seltene und gefährdete Pflanzenarten sind von dem Vorhaben nicht betroffen.
- Durch die Anlage von Gartenflächen wird es zukünftig zu einer Eingrünung des neuen Wohngebietes kommen. Der Verlust vorhandener Strukturen kann durch die Gartenbepflanzung sowie das vorgesehene Straßenbegleitgrün abgemildert werden.
- Im Süden des Plangebietes werden Vegetationsbestände auf bisher unbebauten Grundstücken überprägt (u. a. Waldfläche, Ruderalfluren, Gewässerufer).

3.2.2. Fauna

3.2.2.1. Bestandsanalyse Fauna

Das Plangebiet stellt sich in seinem jetzigen Zustand als strukturreiche Gartenfläche dar, so dass voraussichtlich ausschließlich Ubiquisten von der Umsetzung der Planung betroffen sein werden. Die von den geplanten Baumaßnahmen betroffenen Gehölze können als Rückzugs- und Nahrungsraum und eventuell als Brutstätte für Vögel dienen. Der Wert der Beet- und Rasenflächen als Lebensraum für Tierarten ist auf Grund der intensiven Nutzung als eher gering einzuschätzen. Im Plangebiet kann ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Das Bestandsgebäude weist mehrere potentielle Einflugöffnungen und Versteckmöglichkeiten unter der Fassade auf. Bei der Gruppe der Vögel ist davon auszugehen, dass neben ubiquitären Arten gebäudebewohnende Arten Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den vorhandenen Gebäuden haben.

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfolgte im Januar 2015 durch das BÜRO KREUTZ. Die Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*), Haussperling (*Passer domesticus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) wurden als planungsrelevant für das Bauvorhaben eingestuft. An dem Bestandsgebäude wurde ein wahrscheinlich 2014 vom Hausrotschwanz genutztes Nest aufgefunden. Im Süden der Planungsfläche wurde eine Birke mit einem Horst sowie eine Erle mit einer Astöhle vorgefunden.

3.2.2.2. Auswirkungen auf die Fauna

Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu einem Verlust von vorhandenen Lebensraumstrukturen für Tierarten. Überwiegend geht gehölzreiche Gartenfläche als Lebensraum für die Fauna verloren. Das Gebiet stellt sich in seinem jetzigen Zustand als relativ intensiv genutzte Gartenfläche dar, so dass die Auswirkungen durch die Baumaßnahmen sich überwiegend auf Ubiquisten beziehen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgt erneut die Anlage von Gartenflächen,

welche anschließend als Lebensraum für ubiquitäre Arten zur Verfügung stehen. Durch die vorgesehenen Pflanzungen von Straßenbegleitgrün im Plangebiet werden neue Strukturen geschaffen. Die Gehölze können zukünftig als Rückzugs- und Nahrungsraum und eventuell Brutstätten für Vögel und Kleinsäuger dienen. Für ubiquitäre Vogelarten kann der Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Abs. 1 Nr. 1 eintreten. Deshalb sind jegliche Rodungsarbeiten von Gehölzen und Büschen gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (01.10.-28.02.), durchzuführen (siehe auch Vermeidungsmaßnahme M 1 - Abschnitt 4.2).

Für alle planungsrelevanten Arten kann bei Beginn der Abrissarbeiten von November bis spätestens Anfang April und eine Fällung von Gehölzen zwischen Oktober und Februar eine Tötung ausgeschlossen werden (siehe auch Vermeidungsmaßnahme M 1 - Abschnitt 4.2). Zur Kompensierung des Verlusts potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten der planungsrelevanten Art Zwergfledermaus sind 5 Kästen (z. B. Typus 2F, 1FF, 1FD der Fa. Schwegler) im Umkreis von 500m um das Plangebiet an Gebäuden oder Bäumen in den Monaten Januar/Februar anzubringen (siehe auch Vermeidungsmaßnahme M 2 - Abschnitt 4.2). Für die planungsrelevanten Arten Hausperling, Hausrotschwanz ist die Anbringung von 3 Nistkästen (z. B. Typus Kolonie 1 SP der Fa. Schwegler) an Gebäuden oder Bäumen in einem Umkreis von 500m um das Plangebiet in den Monaten Januar/Februar vorzusehen (siehe auch Vermeidungsmaßnahme M 1 - Abschnitt 4.2). Sollte der vorgefundene Horstbaum im Süden des Plangebietes gefällt werden, sind im Umfeld von 500 m um das Bauvorhaben zwei Kunsthorste in Bäumen zu installieren. Dies dient der Kompensation für den Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Für die Arten Gimpel und Klappergrasmücke stehen genügend Ausweichhabitate in der näheren Umgebung zur Verfügung (KREUTZ 2016).

3.2.3. Geologie und Boden

3.2.3.1. Bestandsanalyse Boden

Den Boden des westlichen Bereiches des Plangebietes bilden gemäß der Bodenkarte NRW Podsol-Braunerden z. T. Braunerden aus holozänen bis pleistozänen Flugsand (Holozän od. Pleistozän) über Sand und Kies der Mittel- oder Niederterrasse oder stellenweise über Fließerde aus pleistozänen Ablagerungen. Der Boden weist eine geringe Bodenfruchtbarkeit (Bodenwertzahl 25-40) und eine geringe nutzbare Feldkapazität auf. Die Podsol-Braunerde gehört gemäß der Karte für Schutzwürdige Böden NRW, zu den schutzwürdigen tiefgründigen Sand- oder Schuttböden mit Biotopotential für Extremstandorte.

Der Boden des östlichen Bereiches des Plangebietes ist von Braunerden geprägt. Die Braunerden bestehen aus schwach lehmigen Sanden und Kiesen der Haupt- oder Mittelterrasse, stellenweise sind diese mit Flugsanden und Fließerden überdeckt. Den Untergrund bilden altpleistozäne Kiese und Sande aus Terrassenablagerungen. Die Bodenfruchtbarkeit (Bodenwertzahl 25-55) und nutzbare Feldkapazität wurden hier mit mittel bewertet. Die Böden im Plangebiet sind grundwasserfrei (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2004). Aufgrund der bestehenden anthropogenen Nutzung (großflächige Versiegelung) im Bereich der Gebäude und befestigten Flächen im Plangebiet liegen Vorbelastungen des Bodens vor. Die Vorbelastungen beziehen sich auf den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, wie Lebensraum- und Regelungsfunktion (Filter-, Puffer-, Transformations- und Speicherfunktion). Daher sind zumindest die Böden in den bereits bebauten Bereichen im Plangebiet nicht mehr in ihrer Ursprungsausprägung vorhanden. Eine baugrundtechnische Untersuchung lag zum Zeitpunkt der Bearbeitung dieses Fachbeitrages nicht vor, wird im Zuge des weiteren Verfahrens jedoch erstellt.

Altlasten

Hinweise zu Altlasten liegen nicht vor. Das Gelände wurde nach Informationen des Rhein-Sieg-Kreises in der Vergangenheit gewerblich genutzt (Druckerei, chemische Fabrik) daher können Bodenverunreinigungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine Bodenuntersuchung durch das Büro GBU ist erfolgt, die Laborergebnisse liegen aktuell noch nicht vor. Organoleptische Auffälligkeiten konnten bei der Beprobung nicht festgestellt werden, daher wird nicht von einer Belastung des Bodens ausgegangen

(GBU 2016). Sollten bei den Laboruntersuchungen Belastungen des Bodens festgestellt werden sind geeignete Vermeidungs- und Sanierungsmaßnahmen durch ein Fachbüro zu formulieren und umzusetzen.

3.2.3.2. Auswirkungen auf den Boden bei Planumsetzung

Die mit der Planung einhergehende Umgestaltung und Bebauung führt zu folgenden Neubelastungen des Bodens:

- Zunahme des Versiegelungsgrades im Plangebiet und infolgedessen Verlust an offener Bodenfläche. Der damit einhergehende Verlust der natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum- und Regulationsfunktion (Filter-, Puffer-, Transformator-, Speicherfunktion) führt zu irreversiblen Bodenbeeinträchtigungen.
- Durch den Bau der Wohngebäude mit Unterkellerung und der Versickerungsmulden kommt es zu erheblichem Bodenaushub. Das Bodenmaterial wird teilweise von der Fläche abgefahren, was zu einem Verlust an Boden als Stoffumsetzungsraum führt.
- Zur Vergrößerung des Bodenfilters ist eine ca. 1m starke Auffüllung des Geländes vorgesehen. Ergänzend zu dem durch den Bau entstehenden Aushub muss zusätzlicher, standortfremder Boden eingebracht werden. Der natürliche Bodenaufbau wird somit im gesamten Plangebiet anthropogen überprägt.
- Zunahme der Bodenverdichtungen und damit einhergehende Veränderung des Bodengefüges sowie des Bodenwasser- und Lufthaushaltes.
- Einbringen von bodenfremdem Material (Bauwerke, Schotter, Füllmaterial etc.).
- Zunahme von Einträgen aus der baulichen Nutzung.

Die Planung ist vor dem Hintergrund zu bewerten, dass Teilbereiche des Plangebietes bereits stark anthropogen überformt (Garten, Gebäude und Wegefläche) sind. Generell ist eine Neuversiegelung von Fläche für das Schutzgut Boden jedoch immer negativ zu bewerten und führt zu einer Belastung des Naturhaushaltes, da Boden vielfältige Funktionen übernimmt, zu den Lebensgrundlagen des Menschen gehört und sich nur sehr langsam erneuert.

3.2.4 Wasser

3.2.4.1. Bestandsanalyse Wasser

Oberflächengewässer

Gemäß Aussage des Amtes für technischen Umweltschutz des Rhein Sieg Kreises verläuft im Südosten des Plangebietes der Petzbach. Der Bach verläuft im Plangebiet in einer starken Rechtskrümmung und ist im Oberlauf stark mit Rasengittersteinen befestigt. Innerhalb des Plangebietes ist das Gewässer als unbefestigter Graben Böschungen ausgebildet. Der Abstand von Uferoberkante zum Gewässer beträgt ca. 1,0 m. Nach etwa 20 m bachabwärts mündet der Petzbach in eine Verrohrung.

Grundwasser

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Nördlich an das Plangebiet grenzt die Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf an. Der Grundwasserflurabstand beträgt laut der ca. 300m nördlich gelegenen Grundwassermessstelle (073900515 - WTV B3 (He 1)) ca. 14,20 m. Das Grundwasser beeinflusst somit nicht die oberen Bodenschichten (GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW 1983).

3.2.4.2. Auswirkungen auf Wasser bei Planumsetzung

Oberflächengewässer

Die Erschließungsstraße des Plangebietes wird im Süden mit einem Brückenbauwerk über den Petzbach realisiert. Das Bauwerk wird so gewählt, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die ökologische Durchgängigkeit, die hydraulischen Verhältnisse und die Gewässerunterhaltung verursacht werden. Der Gewässerlauf wird nicht beeinträchtigt.

Grundwasser

Die geplante Neuversiegelung von Fläche im Plangebiet führt zu einer Reduzierung von natürlicher Versickerungsfläche und damit einhergehend zu einer geringfügigen Verringerung des Grundwasserangebots. Für die Bereiche der Zufahrten, Zuwegungen und offenen Stellplatzflächen ist die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien vorgesehen um den negativen Einfluss auf die Grundwasserneubildung zu minimieren.

Für die Entwässerung ist es notwendig Niederschlagswasser auf den Grundstücken z. B. über Mulden zu versickern. Um eine ausreichende Stärke des Bodenfilters zu gewährleisten ist eine Auffüllung des gesamten Geländes von ca. 1m über der aktuellen Geländehöhe vorgesehen. Unterhalb der geplanten Erschließungsstraße soll ein Stauraumkanal zur Regenwasserrückhaltung erstellt werden. Detailliertere Informationen zum Umgang mit Niederschlagswasser lagen zur Zeit der Aufstellung des Umweltfachbeitrages nicht vor. Eine genaue Aussage über den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser muss im Verlauf der weiteren Planung erfolgen.

3.2.5. Klima und Luft

3.2.5.1. Bestandsanalyse Klima und Luft

Nordrhein-Westfalen zählt zum warm-gemäßigten Regenklima. Das Plangebiet befindet sich in einem überwiegend maritim geprägten Bereich mit allgemein kühlen, regnerischen Sommern und milden, niederschlagsreichen Wintern. Gelegentlich setzt sich jedoch der kontinentale Einfluss mit längeren Phasen hohen Luftdrucks durch. Die Niederschläge, überwiegend in Form von Regen, fallen durchschnittlich in einer Höhe von 900-1.000 mm pro Jahr an. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 8,0 und 8,5° C.

Lokal wird das Klima durch die vor Ort vorhandenen Strukturen bestimmt. Durch den hohen Versiegelungsgrad in den Bereichen der bestehenden Gebäude und Wegeflächen kommt es zu einer Beeinträchtigung der Kaltluftbildung und damit zu einer Erhöhung der Rückstrahlwärme. Diese Faktoren tragen zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur (Überwärmungseffekt) und einer geringeren Durchlüftung der angrenzenden Bereiche bei. Auf Grund des vorhandenen, flachen Reliefs und den bestehenden Hindernissen für Luftströmungen in Form von Gebäuden und dichten Gehölzbeständen ist die Funktion der Fläche als Kaltluftschneise auszuschließen.

Untersuchungen zur Emissionssituation liegen nicht vor. Die Luftqualität im Plangebiet kann durch die Nutzung der angrenzenden Verkehrswege (Alte Heeresstraße) sowie des nahen Verkehrslandeplatz Hangelar beeinträchtigt sein. Durch Verkehr erzeugte Schadstoffe sind u.a. Benzol, Kohlendioxid, Stickoxide, Kohlenmonoxid und Feinstaub. Industrieemissionen werden für das Plangebiet nicht angezeigt (MKULNV 2014).

3.2.5.2. Auswirkungen auf Klima und Luft bei Planumsetzung

Für das Schutzgut Klima und Luft sind folgende potentielle Belastungen zu erwarten:

- Temporäre Belastungen während der Bauphase (Abwärme, Abgase).
- Durch die Veränderung der Oberflächenstrukturen wandelt sich das Mikroklima. Bebaute Flächen geben Rückstrahlwärme ab. Diese führt zu einem Verlust von natürlichen Verdunstungs- und Versickerungsflächen und damit zu einer Erhöhung der Rückstrahlwärme im Plangebiet. Diese Faktoren tragen zu einer Erhöhung der Temperatur im Siedlungsbereich bei, die sich lokal auf das Mikroklima auswirkt. Durch die geplante Neupflanzung von Straßenbegleitgrün und die Neuanlage von Gartenflächen im Plangebiet können die zu erwartenden Auswirkungen auf das Mikroklima abgemildert werden. Von einer nachhaltigen, deutlichen Verschlechterung des Mikroklimas durch die Umsetzung des bezogenen Bebauungsplanes ist daher nicht auszugehen.
- Zukünftig werden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und die Abwärme von Heizanlagen das Plangebiet klimatisch mit Luftschadstoffen geringfügig mehr belasten.
- Zur Reduzierung des CO² Ausstoßes ist für die geplanten Wohngebäude, neben Fassadendämmung und 3-Scheibenisolierverglasung, eine Ausstattung mit energieeffizienter Haustechnik vorgesehen. Dazu

gehören Wärmepumpen oder Warmwasser-Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.

3.2.6. Landschafts- und Siedlungsbild

3.2.6.1. Bestandsanalyse Landschafts- und Siedlungsbild

Das Plangebiet ist bereits heute auf Grund der bestehenden Gebäude, großen Wegeflächen und Gartenflächen stark anthropogen geprägt. Das Gelände ist aktuell von größeren Gehölz und Baumbeständen eingefasst, welche aber größtenteils aus standortfremden Nadel- und Ziergehölzen bestehen. Das Umfeld des Plangebietes ist durch Bebauung geprägt. Nördlich grenzt die vielbefahrene Alte Heerstraße und der Gebäudekomplex des Instituts für Arbeitsschutz der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (IFA) an das B-Plangebiet an. Im Westen grenzt die Neubausiedlung des Weilbergweges und im Osten die Wohnbebauung der Ilmenaustraße an das Plangebiet an. Südlich des Vorhabengebietes befindet sich ein kleines, ca. 1.500m² großes Waldstück.

3.2.6.2. Auswirkungen auf Landschafts- und Siedlungsbild bei Planumsetzung

Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Landschaftsbild:

- Durch die geschlossene Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes wird die bestehende Baulücke an der Lindenstraße zwischen den Wohngebäuden am Weilbergweg und der Ilmenaustraße geschlossen. Die Ausrichtung und Gestaltung der Doppelhäuser im südlichen Bereich der Vorhabenfläche orientiert sich an der bestehenden Bebauung der Nachbargrundstücke und fügt sich somit in das bestehende Ortsbild ein. Die geplante Stichstraße mit Gewässerquerung im Süden beansprucht Teile eines bisher sehr dichten Gehölzriegels, der aus der Privatwaldfläche sowie den Gehölzen entlang des Petzbaches besteht. Das bisher nach Süden abgeschirmte Gelände wird geöffnet.

3.2.7. Qualitäten und Defizite für den Menschen und seine Gesundheit

3.2.7.1. Bestandsanalyse Mensch und seine Gesundheit

Lärm

Ein schalltechnisches Gutachten wurde durch das Büro GARNER + PARTNER INGENIEURE (2016) erstellt. Das Gutachten stellt fest, dass Lärmvorbelastungen durch die an das Plangebiet angrenzende Alte Heerstraße und den Verkehrslandeplatz Hangelar gegeben sind.

Das Vorhabengebiet befindet sich laut dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (2009) in der Fluglärmzone C, im Bereich des Flugweges für An- und Abflüge (Platzrunde) des benachbarten Verkehrslandeplatzes Hangelar. In dieser Zone können Lärmbelastungen von über 62 dB(A) auftreten. Flugverkehr findet jedoch nur tagsüber statt, nächtliche Beeinträchtigungen durch Fluglärm können somit ausgeschlossen werden. Für Planungen innerhalb dieses Bereiches sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. im Sinne von §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für einen angemessenen Schallschutz vorzusehen (BEZIRKSREGIERUNG KÖLN 2003).

Erholung / Wohnen

Die im Plangebiet vorhandenen Gartenflächen sind privat und sind daher nicht für die öffentliche Erholung nutzbar.

Anderweitige Vorbelastungen, die sich auf die Gesundheit des Menschen auswirken können, konnten für das Plangebiet nicht festgestellt werden.

3.2.7.2. Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit bei Planumsetzung

Lärm

Gemäß Lärmgutachten (G+P 2016) werden im nördlichen Bereich des Plangebietes Beurteilungspegel bis zu 65 dB(A) erreicht. Dies bedeutet eine Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von bis zu 10 dB(A). Betroffen sind die nördlichen, östlichen und westlichen Fassaden der 7 Wohngebäude entlang der Alten Heerstraße sowie die Nordfassaden der beiden Doppelhäuser an der geplanten Stichstraße.

Die nördlich an der Lindenstraße geplanten 7 Reihenhäuser sorgen durch Ihre geschlossene Bauweise für eine Minderung des Straßenverkehrslärms für die südlich gelegenen Wohngebäude. Auf Grund der Lage innerhalb der Lärmschutzzone IIIB des Verkehrslandeplatz Hangelar sind tagsüber Lärmbelastungen zu erwarten, die durch entsprechende technische Maßnahmen zu minimieren sind.

Die aufgestellte Verkehrsprognose für das Jahr 2025 nennt eine Verkehrsbelastung (DTV-Wert) im Bereich der Alten Heerstraße von 11.146 Kfz/h mit einem Lkw-Anteil von 1,7% am Tage und 2,5 % in der Nacht (BKR 2016). Die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf die Geräuschsituation auf öffentlichen Straßen sind so gering, dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Geräuschimmissionen ergriffen werden müssen. Künftige Lärmerhöhungen ergeben sich dauerhaft durch den Anwohnerverkehr der geplanten Wohnhäuser. Die Situation wird jedoch weitgehend durch den bestehenden Verkehr geprägt und wird sich voraussichtlich nur marginal verändern.

Auf Grund der Lärmbelastung sind für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche III und IV zu berücksichtigen. Von diesen werden die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallgedämmte Außenbauteile wie Wand, Fenster, Dach etc.) abgeleitet. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände etc.) sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur mit begrenzter Wirkung möglich und städtebaulich nicht erwünscht.

Erholung / Wohnen

Durch die vorgesehene Planung entsteht ein neuer Siedlungsbereich mit 17 Wohneinheiten. Neue öffentliche Bereiche mit Erholungsfunktion entstehen nicht. Durch die Bebauung des Grundstücks und die größere Anzahl an Anwohnern kann es zu einer erhöhten optischen und akustischen Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke kommen, diese sind vor dem Hintergrund der bereits vorherrschenden Umwelteinwirkungen zu vernachlässigen.

Kampfmittel

Informationen die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet hindeuten liegen derzeit nicht vor. Diese sind im weiteren Verfahrensverlauf einzuholen.

Bei entsprechenden Funden während der Erd-/Bauarbeiten im Plangebiet sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3.2.8. Kultur und sonstige Sachgüter

3.2.8.1. Bestandsanalyse Kultur und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kultur- und sonstige Sachgüter liegen nicht vor.

3.2.8.2. Auswirkungen Kultur und sonstige Sachgüter bei Planumsetzung

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Sankt Augustin als Untere Denkmalbehörde und dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, unverzüglich anzuzeigen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

4.1. Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Eingriffswirkungen treten anlage- und baubedingt auf. Es wird daher empfohlen, folgende ergänzende Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffswirkungen vorzusehen:

Schutzgut Flora / Fauna / Landschaftsbild:

1. Die in Zusammenhang mit der Baumaßnahme notwendigen Baumfällarbeiten sind auf ein baulich unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und sind aufgrund des Brut- und Niststättenschutzes in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. durchzuführen.
2. Schutz vorhandener angrenzender Gehölzbestände nach DIN 18 920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpflege (Richtlinien zum Ausbau von Straßen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).
3. Um Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten zu vermeiden bzw. zu minimieren ist eine Ausleuchtung des Baustellenbereichs und des Betriebsgeländes möglichst zu vermeiden bzw. gering zu halten. Eine Beleuchtung sollte nur wenn nötig erfolgen und wenn dann in zielgerichteter Form, d.h. die Lichtkegel sind so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab erfolgt (s. z.B. SCHMID et al 2012). Ein Abstrahlen z.B. in den Himmel oder in anliegende Gebüsch- oder Waldbereiche ist zu vermeiden.
4. Da bei großflächig verbauten Glasscheiben eine große Gefahr für Vogelschlag besteht, besteht die Möglichkeit besondere Maßnahmen zur Vermeidung durchzuführen. Es sind beispielsweise verschiedene Vogelschutzgläser erhältlich, für die unterschiedliche Wirksamkeiten nachgewiesen sind. Als wirksam haben sich verschiedene Glasmarkierungsmuster herausgestellt, die beispielsweise auf die Glasflächen aufgedruckt werden (RÖSSLER et al. 2012).
5. Beleuchtung spielt neben Duftstoffen eine sehr wichtige Rolle für die Orientierung und den Entwicklungszyklus nachtaktiver Fluginsekten. Von unsachgemäßer Beleuchtung können viele Gefahren für nachtaktive Insekten ausgehen. Deshalb ist bei der Anbringung neuer Beleuchtungen auf insektenfreundliche Lösungen zu achten. Insektenfreundliche Leuchtmittel sind solche, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und im UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. In sensiblen Naturräumen sind deshalb Natrium-Niederdrucklampen, in anderen Bereichen Natrium-Hochdrucklampen oder warmweiße LEDs (2700–3000 Kelvin) zu verwenden (SCHMID et al 2012).

Schutzgut Boden / Wasser:

6. Bei den Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG NW) zu beachten.
7. Ausbau, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Boden hat gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) und DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) zu erfolgen.
8. Aushubmassen sind einer funktionsgerechten Nutzung zuzuführen. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist nachweispflichtig (obligatorisches Nachweisverfahren). Für nicht gefährliche Abfälle besteht eine Auskunftspflicht. Der Verbleib der entsorgten Böden ist zu belegen.
9. Der anfallende Aushub aus dem Bereich der Auffüllungen ist entsprechend der geltenden Bestimmungen und Richtlinien wiederzuverwerten oder zu entsorgen. Der Verbleib der entsorgten Böden ist zu belegen.
10. Zentrale Lagerung von Baumaterialien zur Verhinderung großflächigen Eintrages von Schadstoffen (Lagerplatte, Verwendung von Geotextilmatten oder Baggermatratzen zum Schutz des Bodens und Untergrundes).

11. Der sorgsame Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, z.B. Treibstoffe und Öle, ist in der Beschreibung festzuschreiben und besondere Vorsichtsmaßnahmen (z.B. Verwendung von Behältern in doppelwandiger Ausführung oder Lagerung auf dichten Auffangwannen) sind anzuordnen.
12. Das Betanken von Baumaschinen sowie Reparatur- und Wartungsarbeiten sollten nur auf entsprechend abgedichteten Plätzen erfolgen, von denen keine Gefährdung von Gewässern und Grundwasser ausgeht. Ölbindemittel muss bereitgehalten werden.
13. Baumaschinen, Fahrzeuge, Behälter usw. dürfen keine Hydrauliköl-, Schmiermittel und Treibstoffverluste aufweisen.

Schutzgut Mensch:

14. Lärmgedämpfte Baumaschinen und Geräte sollten bevorzugt eingesetzt werden.

4.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutz-relevanter Beeinträchtigungen

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für ubiquitäre Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

M 1: Zur Vermeidung der Zerstörung von Niststätten von Vogelarten sind jegliche Rodungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (01.10.-28.02.) durchzuführen. Auf Grund des Nachweises eines Hausrotschwanz-Nestes am Gebäude und dem potentiellen Vorkommen von Haussperlingen, sind die Abrissarbeiten von November bis spätestens Anfang April zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen. Hierdurch kann der Beginn des Brutgeschäftes und eine Tötung von Jungtieren vermieden werden. Auch potentiell vorkommende Zwergfledermäuse befinden sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht in ihren Wochenstuben (KREUTZ 2015).

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

M 2: Da Brutvorkommen des Haussperlings sowie Einzelquartiere von insb. Zwergfledermäusen in und an dem abzureißenden Gebäude nicht ausgeschlossen werden können, ist der Verlust dieser pot. Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Anbringen künstlicher Quartiere vor Beginn der Baumaßnahme auszugleichen. Bei einem Nachweis von Mäusebussard, Sperber oder Turmfalke in dem Horst (und bei einer notwendigen Fällung dieser Bäume), könne künstliche Ersatzhorste im Umland installiert werden. Bei einem Nachweis von Fledermäusen in der Baumhöhle sind weitere Kästen anzubringen. Tabelle 1 zeigt eine Übersicht:

Tab. 1: Angaben zu den künstlichen Quartieren (die Typenbezeichnungen beziehen sich auf die Produkte der Firma Schwegler. Gleichwertige Produkte anderer Hersteller können natürlich ebenfalls verwendet werden).

Art	Kastentypus	Anzahl (insgesamt)	Ort der Installation	Zeitpunkt der Installation
Haussperling	Kolonie 1 SP	3	500 Meter um das Vorhabengebiet an Gebäuden oder Bäumen (dann Waldrand oder Einzelbäume).	Januar/Februar vor Baubeginn
Zwergfledermaus	2F, 1FF, 1FD	5	500 Meter um das Vorhabengebiet an Gebäuden oder Bäumen.	Januar/Februar vor Baubeginn
Mäusebussard, Sperber, Turmfalke	Kunsthorst	2	500 Meter um das Vorhabengebiet in Baumkronen.	Januar/Februar vor Baubeginn

6. Abschlussbetrachtung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 „Alte Heerstraße“ in Sankt Augustin, OT Hangelar sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 17 Wohnhäusern als Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 4.835m². Das Ingenieurbüro I. Rietmann wurde beauftragt, einen Umwelt-Fachbeitrag zur ökologischen Potentialabschätzung der Auswirkungen zur Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft zu erstellen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von familiengerechten Wohneinheiten durch den Bau von energieeffizienten, modernen Wohnhäusern. Für jedes Haus sind zwei Stellplätze vorgesehen, welche sich zum Teil direkt auf den Grundstücken und zum Teil entlang der geplanten Erschließungsstraße befinden. Die Zuwegung ist als verkehrsberuhigte Spielstraße vorgesehen, die an den Rändern mit Bäumen als Straßenbegleitgrün bepflanzt werden soll.

Das Plangebiet ist momentan mit einem sanierungsbedürftigen Wohn- bzw. Produktionsgebäude bebaut, welches von einem mit Gehölzen eingefassten Garten umgeben ist. Das bestehende Gebäude muss für die Durchführung der Planung abgebrochen und der vorhandene Gehölzbestand entfernt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“ mit einer GRZ von 0,4 für die Wohngebiete festgelegt. Auf dem 4.900 m² großen Plangebiet ist die Nutzung von ca. 3975m² als Allgemeines Wohngebiet ca. 800 m² als verkehrsberuhigter Bereich und ca. 60 m² als Fuß- und Radweg vorgesehen.

Zur ökologischen Potentialabschätzung erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt sowie der potentiellen Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes. In diesem Zusammenhang wurden die Umweltgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschafts- und Siedlungsbild, Qualitäten für den Menschen und seine Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter näher betrachtet und bewertet.

Das Umweltgut Flora wird durch die Umwandlung des vorhandenen Biotopbestands in andere, geringwertigere Biotoptypen negativ beeinträchtigt. Ein Teilbereich einer Waldfläche wird überprägt. Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu einem Verlust von vorhandenen Lebensraumstrukturen für Tierarten und somit zu einer negativen Beeinträchtigung für das Schutzgut Fauna. Durch die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen an der Erschließungsstraße und die Neuanlage von Gartenflächen kann der Eingriff in die Schutzgüter Flora und Fauna abgemildert werden.

Bei Einhaltung der Beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen treten durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des §44 (1), i. V. m. §44 (5) BNatSchG ein.

Die Umweltgüter Boden und Wasser werden vor allem durch die Neuversiegelung und den Abtrag von Bodenmaterial negativ belastet. Eine Schadstoffbelastung des Bodens ist nicht zu erwarten, Ergebnisse einer Laboruntersuchung stehen noch aus. Der südlich gelegene Petzbach wird mit einem offenen Brückenbauwerk gequert.

Bei dem Schutzgut Klima und Luft ist von einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas aufgrund des höheren Versiegelungsgrades und des Verlusts von Vegetationsfläche auszugehen. Zukünftig werden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und die Abwärme von Heizanlagen das Plangebiet klimatisch mit Luftschadstoffen mehr belasten.

Das Landschafts-/Siedlungsbild wird durch das Bauvorhaben nicht nachteilig beeinflusst, da vorhandene Baulücken geschlossen werden und die Gestaltung der geplanten Bebauung sich an dem vorhandenen Siedlungsbild orientiert. Eine geringe optische Beeinträchtigung ist lediglich für die benachbarten Gartengrundstücke zu erwarten. Eine Fernwirkung wird von dem neu erschlossenen Gebiet nicht ausgehen.

Eine marginal erhöhte Lärmbelastung ist durch den erhöhten Anwohnerverkehr zu erwarten. Das Gebiet ist jedoch bereits durch den Verkehrslandeplatz Hangelar und den Straßenverkehrslärm der Alten Heerstraße beeinträchtigt. Durch die Anordnung der Wohnbebauung erfolgt eine Lärminderung für Grundstücke südlich des Plangebietes. Maßnahmen zum passiven Lärmschutz der geplanten Wohnbebauung werden im Lärmgutachten benannt.

Die Erholungsfunktion für die angrenzende Wohnbevölkerung wird aufgrund der Bebauung und Nutzung des Grundstückes bezogen auf die Gartennutzung geringfügig beeinträchtigt.

Der Umweltparameter „Kultur und sonstige Sachgüter“ kann bei Einhaltung der im Umwelt-Fachbeitrag beschriebenen Vorgaben als unbedenklich eingestuft werden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes N 229 „Alte Heerstraße“ kommt es zu einer geringen Veränderung des Gebietscharakters. Das bisher von einem Gebäude bestandene Grundstück wird mit 17 Wohngebäuden als Reihen- und Doppelhäusern bebaut. Die teilweise negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch das Bauvorhaben können durch die in diesem Umwelt-Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vermindert werden.

6. Verfasser und Urheberrecht

Diese landschaftspflegerische Aussage ist durch das

Ing.-Büro
für Freiraum- und Landschaftsplanung
Ingrid Rietmann
Siegburger Str. 243a
53639 Königswinter - Uthweiler

als Verfasser erarbeitet worden.

Bei Zitaten von Textteilen oder Inhalten ist die jeweilige Quelle vollständig anzugeben:

Rietmann, I.

Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft zum städtebaulichen Verfahren nach
§ 13 BauGB Errichtung von insgesamt 17 Wohnhäusern als Reihen- und Doppelhäuser,
Lindenstraße 73 Sankt Augustin

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. (FH) I. Rietmann
M. Sc. (TU) Naturressourcenmanagement A. Kramer

Aufgestellt: Königswinter-Uthweiler, Mai 2016

7. Literatur

- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2015): Topografisches Informationsmanagement Nordrhein-Westfalen - „TIM-online“, <http://www.tim-online.nrw.de/tim-online/initParams.do?role=default>, Stand: 06.01.2015
- BAYRISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (2013): Fledermäuse und ihre Quartiere schützen. 12 S.
- BKR AACHEN (2016): Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB; Bebauungsplan Nr. 229 `Alte Heerstraße` in Sankt Augustin. Entwurf, Stand 09.05.2016.
- FISCHER, H. (1972): DIE NATURRÄUMLICHEN EINHEITEN AUF BLATT 124 SIEGEN, Bundesamt für Landeskunde und Raumforschung, Bonn-Bad Godesberg, 36 S.
- GEOLOGIE-, BAU- UND UMWELTCONSULT (GBU) (2016): Aktenvermerk: Bohrerergebnisse, organoleptische Ansprache. 3 S.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (1983): Bodenkarte von NRW, Blatt L5308 Bonn, 1:50.000, Krefeld.
- GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBETRIEB (2004): Karte schutzwürdige Böden in NRW, 1:50.000, 2. Auflage 2004, fortgeführt, Krefeld.
- GRANER + PARTNER INGENIEURE (2015): Schalltechnisches Prognosegutachten, Untersuchung der auf das Bebauungsplangebiet „Alte Heerstraße“ einwirkenden Verkehrsgeräuschmissionen, Stand 02.05.2016.
- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2003): Regionalplan, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg. 1. Aufl. 2003 mit Ergänzungen (08/06).
- BÜRO KREUTZ (2016): Artenschutzrechtliche Prüfung zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“, Ergänzung 04. Mai 2016.
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN) (2014): Fachinformationssystem „Klimaatlas Nordrhein-Westfalen“, <http://www.klimaatlas.nrw.de/site/nav2/KarteMG.aspx>, Stand: 06.01.2015
- MKULNV (MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW) (2014): NRW Umweltdaten vor Ort, <http://www.uvo.nrw.de>, Stand: 07.01.2015
- MARTIN NICKEL GMBH (2014): Bauvoranfrage; Errichtung von insgesamt 18 Einfamilienhäusern als Reihen- und Doppelhäuser.
- MARTIN NICKEL GMBH (2015): Städtebaulicher Entwurf. Lageplan, Variante, Stand 07.01.2015.
- POTT, R. (1995): Die Pflanzengesellschaften Deutschlands, 2. Aufl., Verlag Ulmer, Stuttgart, 622 S.
- RÖSSLER, M. & DOPPLER, W. (2012): Vogelanzprall an Glasflächen – Geprüfte Muster. Folder der Wiener Umweltschutzgesellschaft, 2. Auflage.
- ROTHMALER, W. (2011): Exkursionsflora von Deutschland, Bd. 1, Grundband, 20. Aufl., Spektrum Akademischer Verlag Heidelberg Berlin, 930 S.
- STADT SANKT AUGUSTIN (2004): Bebauungsplan Nr.224 „Lindenstraße“

Büro Kreuz
Naturschutz • Planung • Recht

Artenschutzrechtliche Prüfung zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB
Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“

Stand: 13. Januar 2015
Ergänzung: 12. Mai. 2016

Gutachten im Auftrag von
Ingenieurbüro I. Rietmann,
Siegburger Str. 243 a
53639 Königswinter



Bearbeiter:

Dipl. Biol. Sven Kreuz

Robert-Koch-Str. 10
52477 Alsdorf

tel.: 02404-9144544
mobil: 0162-3315314
fax.: 02404-9144544

Info@buerokreutz.de

www.buerokreutz.de

INHALT

1	Einleitung und Vorhabensbeschreibung	3
2	Wirkfaktoren	8
3	Eingriffsgebiet und Umgebung	9
4	Methodik	9
5	Ergebnisse	10
5.1	Baumhöhlen, Horste etc.	10
5.2	Festlegung der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten	10
6	Bewertung Stufe I: Ist das Eintreten von Verbotstatbeständen möglich?	11
7	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	13
8	Artenschutzrechtliche Auswertung	14
9	Zusammenfassung	15
	Literatur und weitere Quellen	16

Anhang

Prüfprotokolle

1 Einleitung und Vorhabensbeschreibung

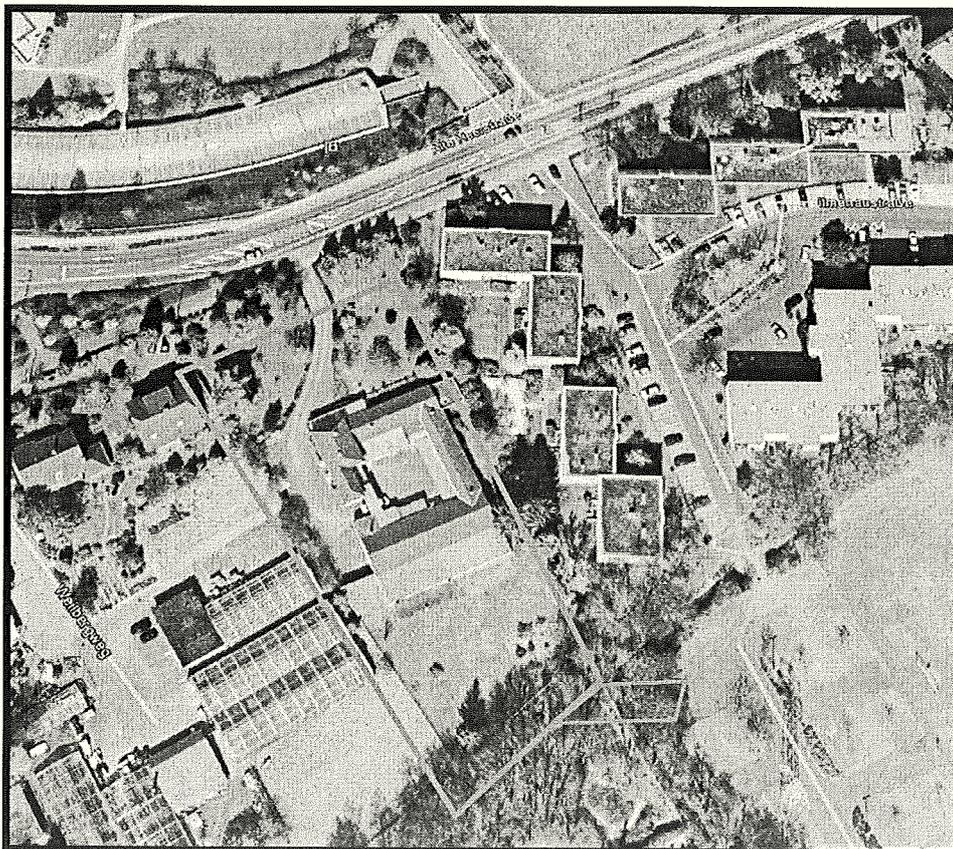
Die MN Wohnbau GmbH beabsichtigt auf einem ca. 4.500 qm großen Grundstück in St. Augustin-Hangelar an der Lindenstr. 73 den Neubau von insgesamt 18 Wohnhäusern. Die überplante Fläche wird derzeit von einem Wohnhaus, welches im Zuge der Projektumsetzung abgerissen werden muss, sowie einem Ziergarten geprägt. Das abzureißende Gebäude wurde bis Mitte 2014 bewohnt.

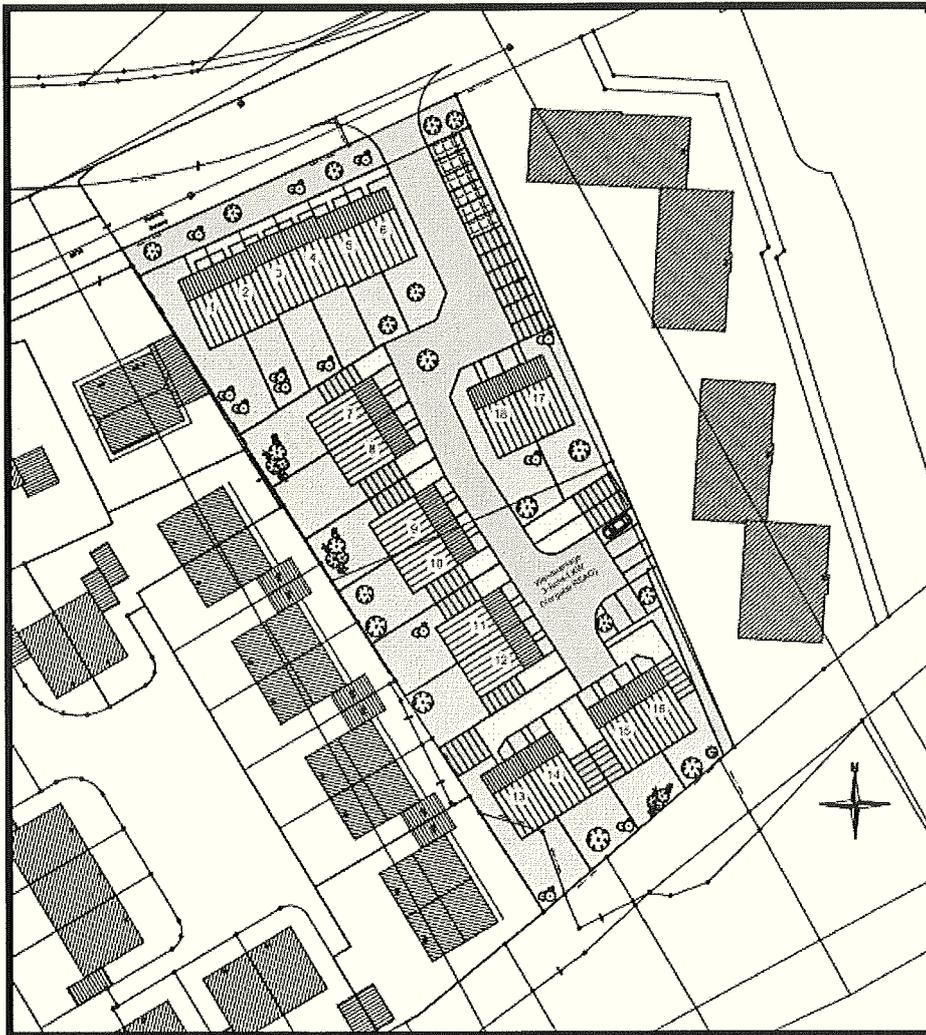
Die Zuwegung soll von Süden her über einen bestehenden Parkplatz erfolgen. Hierfür muss ein Gewässer, welches in einem Graben geführt ist, mittels einer Brücke gequert und einige mittelalte Laubgehölze in einem 6 Meter breitem Streifen gerodet werden (s. Abb. 1 & 2 sowie Fotos).

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der Arbeiten geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden könnten, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG durchzuführen.

Die vorliegende Artenschutzprüfung (ASP) orientiert sich an der Handlungsempfehlung des MWEBWV & MUNLV (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. In Stufe I (Vorprüfung) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, „ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die entsprechenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich“.

Abb. 1: Lage des Plangebietes in Sankt Augustin.





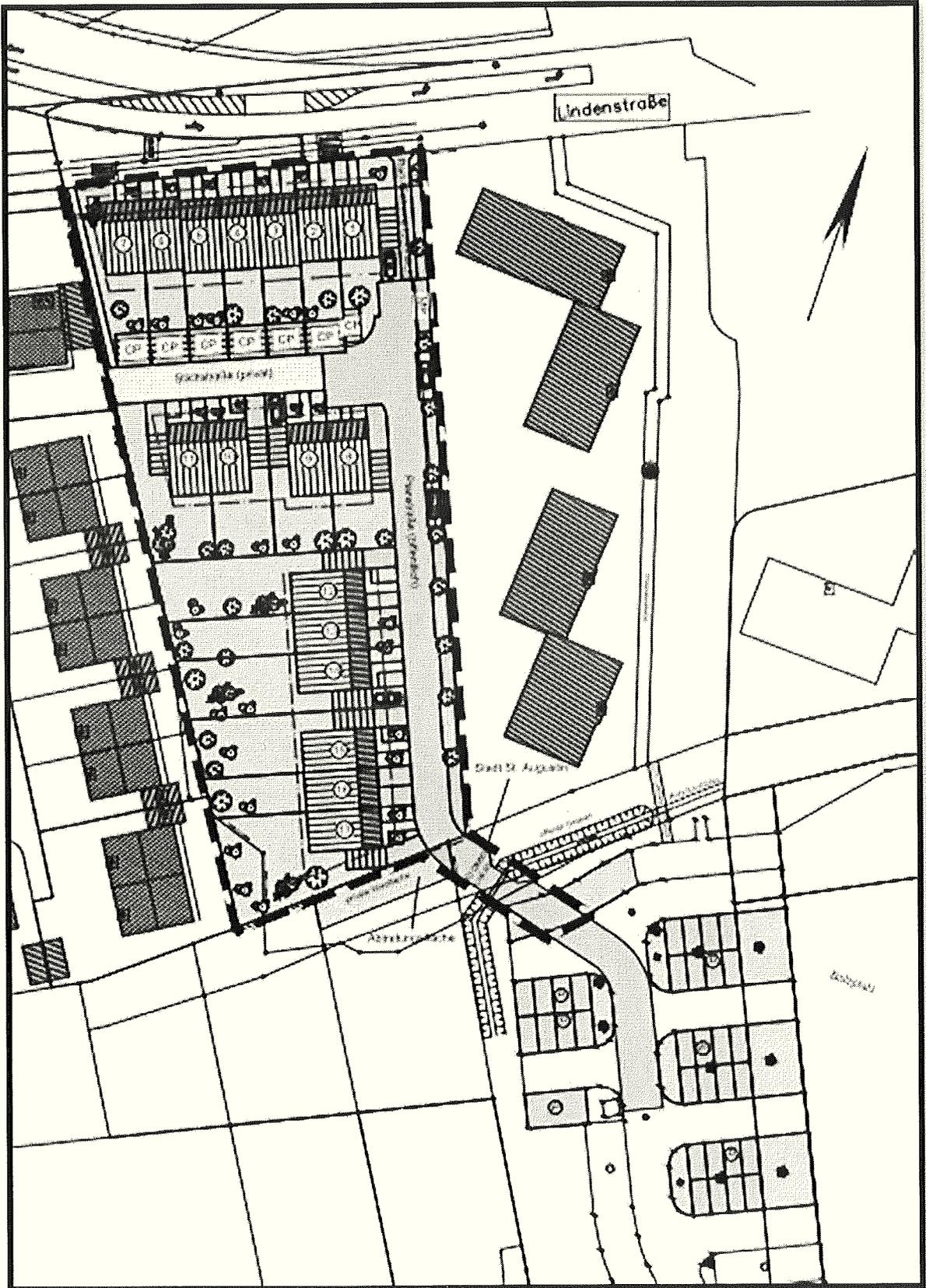
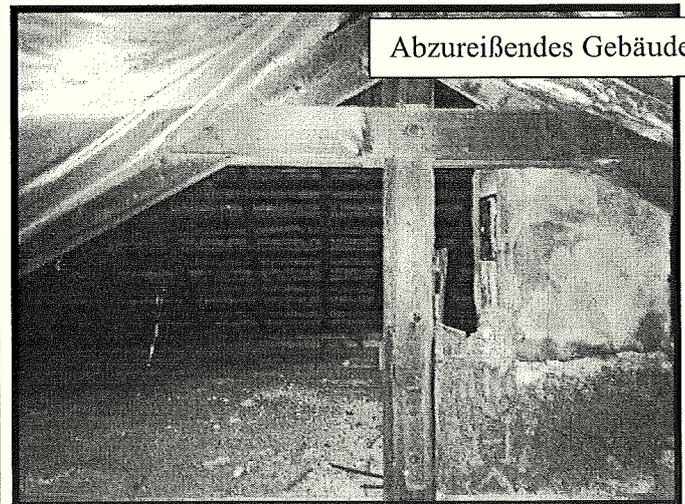
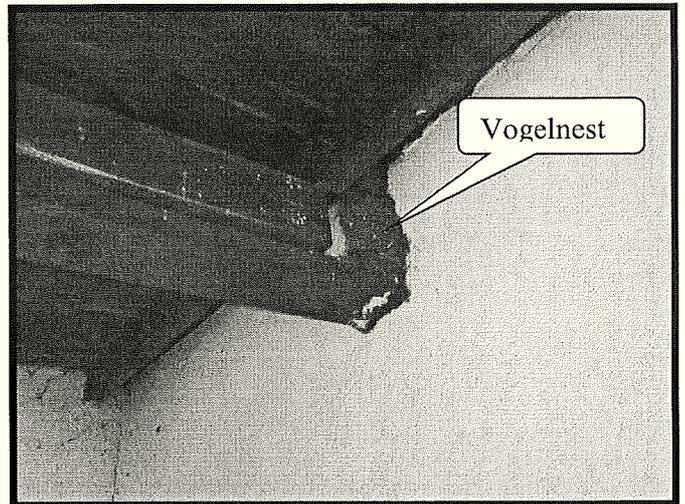
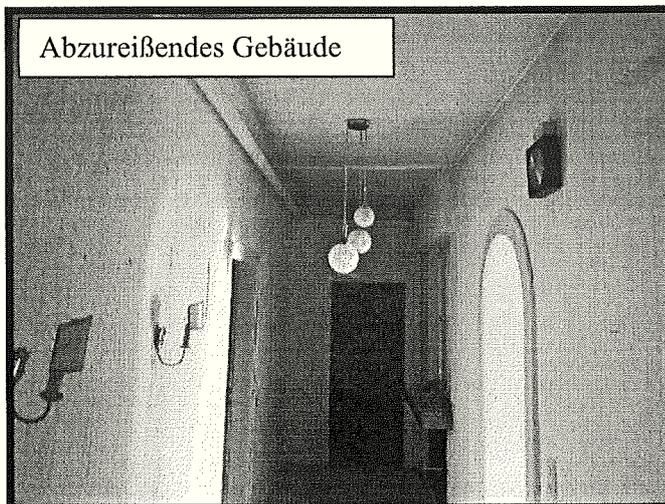
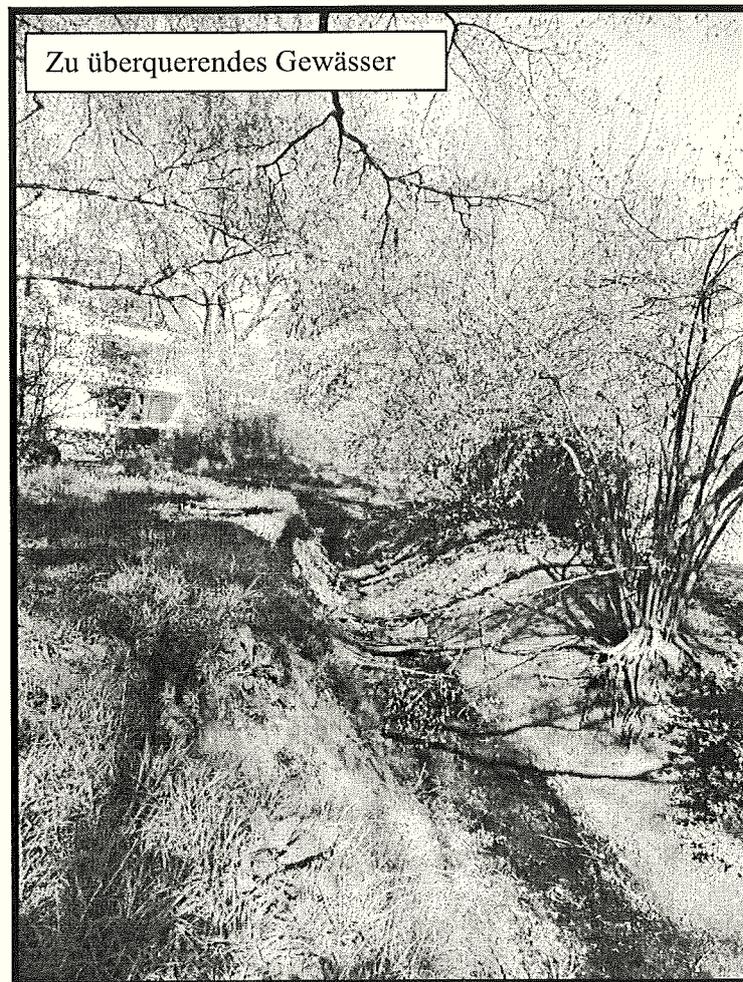
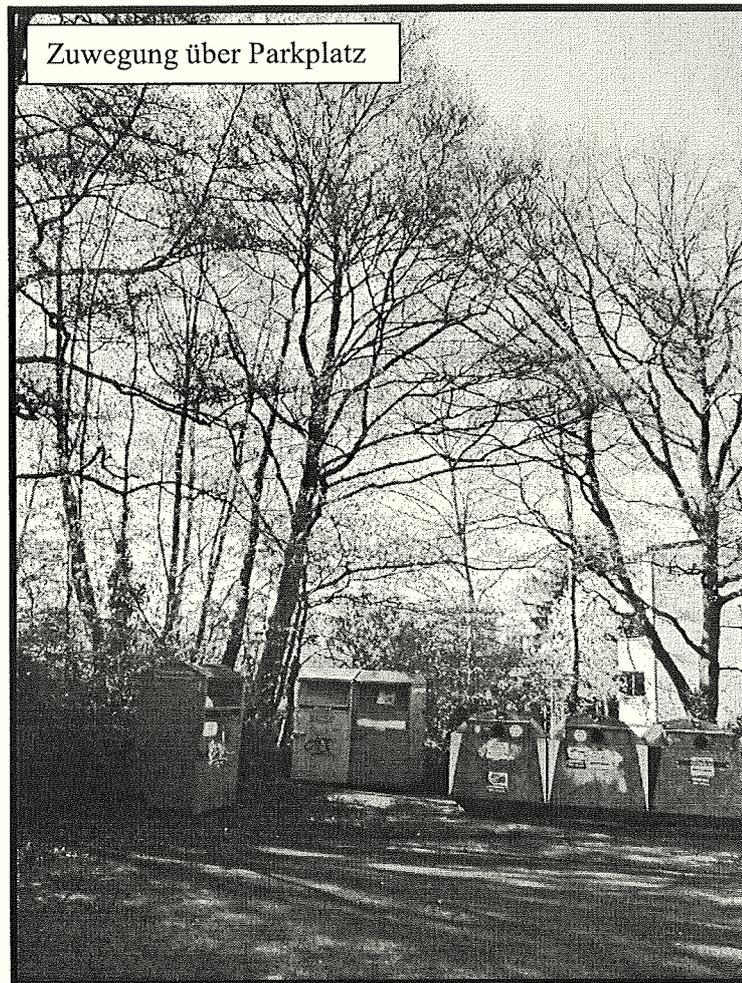


Abb. 2: Derzeitige Planung.







Fotos: Eindrücke aus dem Plangebiet

2 Wirkfaktoren

Zur Ermittlung des potenziellen Eintretens von Verbotstatbeständen sind die bau- und anlagebedingten Wirkfaktoren für planungsrelevante Arten zu ermitteln. Diese stellen sich wie folgt dar:

Baubedingt:

- Temporäre indirekte Beeinträchtigungen von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Arten in der nahen Umgebung durch Bauarbeiter und Maschinen (insbesondere Lärmemissionen und visuelle Reize; auch Vibrationen und Staubemissionen)

- Dauerhafte direkte Beeinträchtigungen von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Arten durch den Flächenverbrauch im Eingriffsgebiet bzw. den Gebäudeabriss

Anlagebedingt:

- Aufgrund der Vorbelastungen sind keine zusätzlichen anlagebedingten Wirkfaktoren zu erwarten. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen von Wohnbebauung und stark befahrenen Straßen begrenzt. Das abzureißende Gebäude wurde bis Mitte 2014 bewohnt.

3 Eingriffsgebiet und Umgebung

Das Eingriffsgebiet (EG) ist die durch das Vorhaben unmittelbar betroffene Fläche. Auch Baustelleneinrichtungsflächen, Zufahrtswege, Lagerplätze etc. zählen dazu.

Das EG befindet sich in St. Augustin Hangelar an der Lindenstr. 73 und hat eine Größe von ca. 4.500 qm. Der zentrale Teil wird von einem bis Mitte 2014 noch bewohnten Einfamilienhaus mit anliegenden Werkshallen bestanden. Das Gebäude ist nicht unterkellert, der Dachstuhl teilweise unausgebaut und für pot. Fledermausquartiere grundsätzlich geeignet (s. Fotos). Die Räume sind vollständig entrümpelt, Wände und Decken glatt tapeziert und strukturlos. Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse sind hier kaum vorhanden. Der umliegende Garten besteht im Wesentlichen aus einem intensiv genutzten Zierrasen mit einzelnen, überwiegend standortfremdem, Gehölzen (Obstbäume, Magnolie, Thuja, Edeltannen, Birken). In einem der Obstbäume befindet sich ein Spechtloch, welches jedoch nicht als tiefergehende Höhle ausgeprägt ist. Neben den Bäumen kommen Ziersträucher (Kirschlorbeer, Forsythie, Rose) vor. Im Bereich der südlichen Zuwegung befindet sich ein naturfernes Gewässer sowie ein mittelalter Baumbestand mit heimischen Laubbäumen. Für den Bau der Brücke über das Gewässer müssen einige Bäume gefällt werden (die exakte Vermessung liegt noch nicht vor).

Das direkte Umland wird von Wohnbebauung und stark befahrenen Straßen gebildet. Das Plangebiet befindet sich in der Einflugschneise des Flughafens Hangelar.

4 Methodik

Das Eingriffsgebiet wurde am 07.01.15 und am 02.05.2016 begangen und auf Hinweise des Vorkommens planungsrelevanter Arten untersucht (Nester, Baumhöhlen, Kot- oder Nahrungsreste etc.).

Weiterführende Kartierungen haben nicht statt gefunden („worst case“ Prognose).

5 Ergebnisse

5.1 Baumhöhlen, Horste etc.

In den Gehölzen des Gartens befinden sich keine Horste oder Höhlen (das Spechtlloch in einem Obstbaum ist nur oberflächlich). In und an dem Gebäude konnten keine Hinweise auf einen regelmäßigen Fledermausbesatz festgestellt werden (keine Kot- und Nahrungsreste). An einem Balken im Hof befindet sich ein Vogelnest, welches 2014 wahrscheinlich von einem Hausrotschwanz besetzt war. In den Laubbäumen im Bereich der Zuwegung konnten eine Höhle und ein Horst nachgewiesen werden. Inwieweit diese Bäume gefällt werden müssen ist derzeit noch unklar.

5.2 Festlegung der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten

Die zentralen Vorschriften des speziellen Artenschutzes finden sich in § 44 BNatSchG. Dabei sind Tier- und Pflanzenarten aus folgenden drei Gruppen zu betrachten:

- Alle europäischen Vogelarten (besonders und streng geschützte Arten)
- Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten; nur bei nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 S. 1 BauGb zulässigen Eingriffen)
- Tier- und Pflanzenarten nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG („Verantwortlichkeit Deutschlands“; noch keine offizielle Übersicht vorhanden)

Das MUNLV (2007) hat eine Liste mit für NRW planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten erarbeitet. Darüber hinaus gehend können, je nach Sachverhalt und Berücksichtigung der Vorgaben des BNatSchG, weitere Spezies hinzugefügt werden. Folgende Quellen wurden ausgewertet:

- LANUV (2015): Infosystem geschützte Arten in NRW
- LINFOS (2015): Landschaftsinformationssammlung

Jagdhabitats planungsrelevanter Arten sind im Sinne des Gesetzes zunächst nicht zu betrachten (z. B. BVerwG, Besch. V. 13.03.2008 – 9 VR 10.07). Eine Relevanz entsteht, wenn durch die Beeinträchtigungen im Jagdrevier die gesetzlich geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ihre Funktion nicht mehr erfüllen können bzw. Individuen durch einen Verlust der Nahrung zu Grunde gehen. Dies wird aufgrund der relativ kleinen Fläche und gegebener Biotopstrukturen im vorliegenden Fall ausgeschlossen oder gesondert erwähnt.

Ein temporärer Habitatverlust im Wirkraum durch kurzzeitige **baubedingte Störungen** ist rechtlich irrelevant, insofern die Lebensstätten ihre Funktion nach Bauende wieder erfüllen (BVerwG 9 A 14.07 v. 09.07.2008 Randnr. 86).

Es sei deutlich darauf hingewiesen, dass prinzipiell **alle europäischen Vogelarten** unter die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG fallen und im Zuge der artenschutzrechtlichen Einschätzung berücksichtigt werden müssen. Die Auswahl einiger, meist gefährdeter Arten (planungsrelevanter Arten) erfolgt lediglich aus Gründen der Praktikabilität. Für die ubiquitären Spezies, wie Amsel, Rotkehlchen oder Zaunkönig („Allerweltsarten“) mit relativ unspezifischen Habitatansprüchen, ist das Eintreten von Verbotstatbeständen, unter Berücksichtigung gewisser Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung im Winter), im Voraus meist auszuschließen. Bei diesen Arten ist von sehr großen Populationen sowie ausreichenden Ersatzlebensstätten im räumlichen Zusammenhang auszugehen (s. MUNLV 2007).

6 Bewertung Stufe I: Ist das Eintreten von Verbotstatbeständen möglich?

Gemäß der Handlungsempfehlung des MWEBWV & MUNLV (2010) ist in einer überschlägigen Prognose zunächst zu klären, ob eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten überhaupt möglich ist (Vorprüfung).

Tabelle 1 zeigt alle aufgrund oben genannter Quellen potenziell vorkommenden planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten, welche durch Verschneidung mit gegebenen Biotopstrukturen, dem Wirkraum und den Wirkpfaden des Vorhabens auf ihre potenzielle Präsenz bzw. Absenz geprüft werden. Des Weiteren wird ermittelt, für welche Arten das Eintreten von Verbotstatbeständen generell möglich ist.

Tab. 1: Übersicht der potenziell im Eingriffsgebiet und Wirkraum vorkommenden planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten.

Angaben nach LANUV (2015) für das MTB 52091 Siegburg, sowie LINFOS (2015). Auch die mindestens „gefährdeten“ Arten der regionalen Roten Listen werden berücksichtigt.

*nach LANUV (2015) nicht planungsrelevant aber in der regionalen Roten Liste mindestens gefährdet.

**keine Angaben nach LANUV (2015). Wahrscheinlich aufgrund mangelnder Daten. Zumindest Zwergfledermaus potenziell vorkommend.

***Haurotschwanz: nach LANUV (2015) zunächst nicht planungsrelevant (keine Gefährdung). Da im EG aber ein pot. Niststandort festgestellt werden konnte, muss das Tötungsverbot berücksichtigt werden.

EG: Eingriffsgebiet

Autökologische Angaben siehe:

BAUER et al. (2005): Vögel

BLAB & VOGEL (2002): Amphibien und Reptilien

DIETZ et al. (2007); MESCHÉDE et al. (2004): Fledermäuse

LANUV (2015): Alle Arten

Art	Beeinträchtigungen möglich?	Begründung
Fledermäuse**		
Zwergfledermaus	JA	Aufgrund der winterlichen Untersuchungen können keine fundierten Angaben zu pot. Wochenstuben getätigt werden. Zumindest Einzelquartiere im Gebäude (Dachstuhl) nicht auszuschließen. Winterquartiere auf Basis der Untersuchungen auszuschließen.
Baumhöhlen bewohnende Arten	JA	Vorkommen in der Höhle im Bereich der Zuwegung nicht ausgeschlossen.
Vögel		
Bluthänfling*	NEIN	Art verschiedener Gehölze meist in halboffenen Landschaften wie Brachen, Ödland, Kiesgruben. Vorkommen im EG unwahrscheinlich.
Eisvogel	NEIN	Keine Gewässer mit Bruthöhlen im EG.
Feldlerche	NEIN	Art der weitläufigen Feldflur. Keine geeigneten Habitate im EG.
Feldschwirl	NEIN	Art meist extensiver und gebüschreicher Säume, Waldränder, Wiesen, Ödländer. Keine geeigneten Habitate im EG.
Fitis*	NEIN	Art meist unterholzreicher Wälder, Feldgehölze, Parks. Vorkommen in großen und extensiven Gärten möglich, im EG aufgrund der intensiven Nutzung aber sehr unwahrscheinlich.
Flussregenpfeifer	NEIN	Art der offenen Kies- und Sandflächen. Keine geeigneten Habitate im EG.
Gänsesäger	NEIN	Art der Gewässer. Keine geeigneten Habitate im EG.
Gelbspötter*	NEIN	Art verschiedener unterholzreicher, meist feuchter Gehölzbestände. Auch auf Friedhöfen und großen Parks. Vorkommen in großen und gehölzreichen Gärten möglich, im EG aufgrund der intensiven Nutzung aber sehr unwahrscheinlich.
Gimpel*	JA	Art der Nadelgehölze. Vorkommen in den Koniferen des EG nicht auszuschließen.
Habicht	NEIN	Art geschlossener Wälder. Vorkommen in dem kleinen Horst ausgeschlossen.
Hausperling*	JA	Aufgrund der winterlichen Untersuchung sind Brutvorkommen an den Gebäuden nicht auszuschließen.
Hausrotschwanz***	JA	Wahrscheinliches Nest am Gebäude nachgewiesen. Tötung durch Abrissarbeiten möglich.
Klappergrasmücke*	JA	Art verschiedenster Gehölze. Vorkommen im EG nicht auszuschließen.
Mäusebussard	JA	Vorkommen in dem Horst nicht ausgeschlossen.
Mehlschwalbe	NEIN	Keine alten Nester an den Gebäuden.
Mittelspecht	NEIN	Art alter Wälder mit Eiche. Keine geeigneten Habitate im EG.
Rauchschwalbe	NEIN	Keine alten Nester in Gebäuden.
Rohrammer*	NEIN	Art der Röhrichte und feuchten Hochstaudenflu-

		ren. Keine geeigneten Habitate im EG.
Schwarzkehlchen	NEIN	Art der extensiv genutzten Halboffenlandschaft. Keine geeigneten Habitate im EG.
Sperber	JA	Vorkommen in dem Horst nicht ausgeschlossen.
Turmfalke	JA	Vorkommen in dem Horst nicht ausgeschlossen.
Uferschwalbe	NEIN	Keine Steilwände mit Höhlen im EG.
Waldkauz	NEIN	Keine Baumhöhlen im EG.
Wanderfalke	NEIN	Keine Horste im EG.
Amphibien/Reptilien		
Gelbbauchunke	NEIN	Art sehr selten in Kiesgruben, Truppenübungsplätzen, Steinbrüchen etc. Keine geeigneten Habitate im EG.
Kreuzkröte	NEIN	Pionierart der Ruderalflächen und temporären Kleingewässer. Keine geeigneten Habitate im EG.
Zauneidechse	NEIN	Wärmeliebende Offenlandart auf Ruderalflächen, Mauern, Sand- und Kiesgruben, Heiden. Keine geeigneten Habitate im EG.

Somit gelten die folgenden Arten im Weiteren als planungsrelevant:

Zwergfledermaus, Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten, Gimpel, Haussperling, Hausrotschwanz, Klappergrasmücke, Mäusebussard, Sperber, Turmfalke

7 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S. des § 44 BNatSchG auszuschließen, sind die folgenden Maßnahmen obligat:

M 1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung

Um eine Tötung oder Verletzung von europäischen Vogelarten während der Brutzeit zu vermeiden, sind alle Gehölze in der Zeit zwischen Oktober und Februar zu beseitigen. Ist dies nicht möglich, kann das Gehölz im Vorfeld auf Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten überprüft werden. Bei einem Nachweis ist die Fällung bis nach Beendigung des Brutgeschäftes zu verschieben. Der Horst und die Baumhöhle sind im Falle einer notwendigen Fällung der Bäume zuvor zu kontrollieren.

Aufgrund des Nachweises eines Hausrotschwanz-Nestes am Gebäude und dem potenziellen Vorkommen von Haussperlingen, sind die Abrissarbeiten zwischen November und April durchzuführen. Ist dies nicht möglich, soll das Gebäude zuvor auf Brutvorkommen und Fledermausbesatz kontrolliert werden.

M 2: Anbringung von Nisthilfen

Da Brutvorkommen des Haussperlings sowie Einzelquartiere von insb. Zwergfledermäusen in und an dem abzureißenden Gebäude nicht ausgeschlossen werden können, ist der Verlust dieser pot. Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Anbringen künstlicher Quartiere vor Beginn der Baumaßnahme auszugleichen. Bei einem Nachweis von Mäusebussard, Sperber oder Turmfalke in dem Horst (und bei einer notwendigen Fällung dieser Bäume), könne künstliche Ersatzhorste im Umland installiert werden. Bei einem Nachweis von Fledermäusen in der Baumhöhle sind weitere Kästen anzubringen. Tabelle 2 zeigt eine Übersicht:

Tab. 2: Angaben zu den künstlichen Quartieren (die Typenbezeichnungen beziehen sich auf die Produkte der Firma Schwegler. Gleichwertige Produkte anderer Hersteller können natürlich ebenfalls verwendet werden).

Art	Kastentypus	Anzahl (insgesamt)	Ort der Installation	Zeitpunkt der Installation
Haussperling	Kolonie 1 SP	3	500 Meter um das EG an Gebäuden oder Bäumen (dann Waldrand oder Einzelbäume).	Januar/Februar vor Baubeginn
Zwergfledermaus	2F, 1FF, 1FD	5	500 Meter um das EG an Gebäuden oder Bäumen.	Januar/Februar vor Baubeginn
Mäusebussard, Sperber, Turmfalke	Kunsthorst	2	500 Meter um das EG in Baumkronen.	Januar/Februar vor Baubeginn

8 Artenschutzrechtliche Auswertung

Zwergfledermaus/Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse

Durch die Ortsbegehung konnten keine Hinweise auf einen regelmäßigen Fledermausbesatz in dem Gebäude festgestellt werden. Eine Tötung von Tieren durch die Abrissarbeiten ist somit unwahrscheinlich. Ein potentieller Quartierverlust einzelner Tiere wird durch das Anbringen von Kästen kompensiert. Die Baumhöhle ist vor der Fällung zu kontrollieren (falls diese überhaupt gefällt werden muss).

Haussperling, Hausrotschwanz

Durch die Abrissarbeiten zwischen November und April bzw. die vorherige Kontrolle wird eine Tötung von Jungtieren ausgeschlossen. Der Verlust der pot. Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings wird durch das Anbringen von 3 Kolo-

nie-Kästen kompensiert. Der Hausrotschwanz ist eine relativ anspruchslose Art und kann in der Umgebung Ausweichhabitate finden.

Gimpel, Klappergrasmücke

Durch die Fällarbeiten zwischen Oktober und Februar wird eine Tötung von Jungtieren ausgeschlossen. Beide Arten sind rel. anspruchslos und können in der Umgebung Ausweichhabitate finden. Den Strukturen im EG können zumindest augenscheinlich keine außerordentlichen und unersetzbaren Habitatqualitäten zugesprochen werden. In der nahen Umgebung finden sich zahlreiche Gärten und Waldflächen.

Mäusebussard, Sperber, Turmfalke

Falls der Horstbaum im Winter gefällt werden muss und zuvor ein Brutvorkommen einer der Arten festgestellt wurde, ist die Fortpflanzungsstätte durch das Anbringen von zwei Kunsthorsten zu ersetzen. Eine Tötung von Jungtieren oder Eiern wird durch die winterliche Fällung vermieden.

9 Zusammenfassung

Die MN Wohnbau GmbH beabsichtigt auf einem ca. 4.500 qm großen Grundstück in Sankt Augustin-Hangelar an der Lindenstr. 73 den Neubau von insgesamt 18 Wohnhäusern. Die überplante Fläche wird derzeit von einem Wohnhaus, welches im Zuge der Projektumsetzung abgerissen werden muss, sowie einem Ziergarten geprägt (s. Abb. 1 & 2 sowie Fotos). Das abzureißende Gebäude wurde bis Mitte 2014 bewohnt.

Somit gelten die folgenden Arten im Weiteren als planungsrelevant:

Zwergfledermaus, Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten, Gimpel, Haussperling, Hausrotschwanz, Klappergrasmücke, Mäusebussard, Sperber, Turmfalke

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S. des § 44 BNatSchG auszuschließen, sind die folgenden Maßnahmen obligat:

M 1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung

M 2: Anbringung von Nisthilfen

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen treten durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1), i. V. m. § 44 (5) BNatSchG ein.

Literatur und weitere Quellen

BFN (2008): Rote Liste der Tiere Deutschlands.
http://www.bfn.de/0321_rote_liste.html

BAUER, H.-G., BEZZEL, E. & FIEDLER, W. (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas - Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz. Band 1-3. Verlagsgemeinschaft AULA-Verlag, Quelle Meyer Verlag, Limpert.

BLAB & VOGEL (2002): Amphibien und Reptilien erkennen und schützen. - BLV Verlagsgesellschaft mbH, München Wien Zürich. 159 S.

BNatSchG (2010): Bundesnaturschutzgesetz.

BVerwG 9 A 39.07 v. 18.03.2009 Randnr. 62

BVerwG, Besch. V. 13.03.2008 - 9 VR 10.07

BVERWG 9 A 14.07 v. 09.07.2008 Randnr. 86

DIETZ, C., VON HELVERSEN, O. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas - Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. - Franckh-Kosmos Verlags GmbH & Co. KG, Stuttgart. 399.S.

EU-VOGELSCHUTZRICHTLINIE (1979): Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). ABL. L 103 vom 25.4.1979, S. 1.

FFH-RICHTLINIE (1992): Richtlinie 92/43/EWG Des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Pflanzen und Tiere. - Amtsblatt der europäischen Gemeinschaft 35 (L 206): 7-49, Brüssel.

GELLERMANN, M. & SCHREIBER, M. (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren. - Schriftenreihe Natur und Recht Bd. 7. Springer Verlag. 503 S.

LANA (2006): Hinweise der LANA zur Anwendung des europäischen Artenschutzes bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen. - unveröff. Manuskript. 10 Seiten.

LANUV (2011): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen, Pilze und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 4. Fassung. Band 2 - Tiere. Lanuv-Fachbericht 36. 680 S.

LANUV (2015): Infosystem geschützte Arten in NRW.
http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/content/de/arten/arten.php?id=5209&jid=1o2o2&list=mtb_raum&template=mtb_raum

MUNLV (HRSG.) (2007): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen. - Domröse Druck, Hagen. 257 S.

MWEBWV & MUNLV (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. – Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010.

SCHÖBER, W. & GRIMMBERGER, E. (1998): Die Fledermäuse Europas – Kennen-Bestimmen-Schützen. – Kosmos Verlag, Stuttgart. 265 S.

VGH KASSEL, URTEIL VOM 21.02.2008 – 4 N 869/07

Dieses Gutachten wurde unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt.



Dipl. Biol. Sven Kreutz

| Alsdorf, den 04.05.2016

Sitzungsvorlage

Datum: 10.05.2016

Drucksache Nr.: **16/0161**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	31.05.2016	öffentlich / Vorberatung
Rat	29.06.2016	öffentlich / Entscheidung

Betreff

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 'Gänsepütz' - Sachstandsbericht; Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin nimmt den überarbeiteten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“ zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den überarbeiteten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Anlass und Verfahren

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 28.10.2015 beschlossen, das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“ aufzustellen. Mit der Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft auf dem Flurstück 619, Flur 2, Gemarkung Birlinghoven geschaffen werden.

-114-

Die Planaufstellung erfolgt nach § 13 a BauGB in einem beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Demnach konnte auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Der Plan wurde durch Beschluss des Rates vom 09.12.2015 in der Zeit vom 18.01.2016 bis zum 19.01.2016 öffentlich ausgelegt und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

2. Inhalte der Planung

Mitte 2015, zum Zeitpunkt der Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses des Planverfahrens wurde zunächst eine Unterbringung von ca. 80 Personen am Standort ins Auge gefasst. Im Zuge der Verschärfung der europäischen Flüchtlingskrise im Herbst 2015 wurde vor dem Hintergrund stetig steigender Zuweisungszahlen für die Stadt Sankt Augustin die Vorgabe für die Unterbringungskapazität erhöht.

Der vom 18.01.2016 bis zum 19.02.2016 ausgelegte Bebauungsplanentwurf ging somit von einer Unterbringungskapazität von ca. 150 Personen am Standort aus. Ebenso wurde mit Ratsbeschluss vom 09.12.2015 die Zweckbestimmung (bislang Aufnahmeeinrichtung, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende) ebenfalls für eine mögliche Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen (Obdachlose) ergänzt.

Im Rahmen der parallel stattfindenden Konkretisierung der Hochbauplanung sowie basierend auf Erfahrungen vom Bau anderer Flüchtlingswohnheime im Stadtgebiet hat sich innerhalb der Verwaltung die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Realisierung einer Unterkunft von 150 Personen innerhalb der durch den ersten Entwurf der Planung gesetzten planungsrechtlichen Vorgaben nicht zu verwirklichen ist. Aus diesem Grund wurde der benachbarte Bolzplatz für eine Überbauung als Ergänzung zum bestehenden Planstandort geprüft.

Auf dieser Grundlage wurde am 06.04.2016 eine Bürgerinformationsveranstaltung in Birlinghoven durchgeführt. Im Zuge des Dialogs mit den Bürgern vor Ort wurde von einer Bebauung des benachbarten Bolzplatzes Abstand genommen.

Die nun vorliegende Planung konzentriert sich erneut auf den östlichen Teil des städtischen Flurstücks 619, Flur 2, Gemarkung Birlinghoven. Der bisherige Geltungsbereich, welcher bislang ausschließlich die im Bebauungsplan Nr. 805 „Gänsepütz“ festgelegte Fläche mit der Zweckbestimmung „Altenwohnheim“ umfasste, wurde um etwa fünf Meter nach Süden hin ausgeweitet und umfasst somit nun ebenfalls einen bislang im Bebauungsplan als Grünfläche festgelegten Teil des o.g. Flurstücks. Die Grundfläche des Geltungsbereichs erhöht sich im Vergleich zum bisher ausgelegten Planentwurf von ca. 1.440 m² auf nun ca. 1.620 m².

Neben der Anpassung des Geltungsbereichs sieht der nun vorliegende Planentwurf eine höhere maximale Gebäudehöhe vor. Hierdurch kann auf dem Plangrundstück eine bis zu dreigeschossige Bebauung realisiert werden. Ebenfalls wurden eine Anpassung der bisherigen Baugrenzen und eine Erhöhung der maximalen Grundfläche von ehemals 700 auf nun mehr 900 m² vorgenommen. Hierdurch wird die Möglichkeit einer höheren baulichen Ausnutzung geschaffen.

Basierend auf den planungsrechtlichen Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde bereits anhand eines ersten städtebaulichen Entwurfs die Aufstellung eines dreigeschossigen L-förmigen Gebäudekörpers geprüft, wodurch gemäß Beschluss aus dem Haupt- und Finanzausschuss vom 20.04.2016 der benachbarte Bolzplatz als integrative und

sozio-kulturelle Begegnungsstätte weiterhin genutzt und erhalten bleiben kann.

3. Auswirkungen

Die im Planentwurf dargestellten Änderungen machen es notwendig, dass der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt werden muss bzw. eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden muss.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird weiterhin im beschleunigten Verfahren nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Eine im Zuge der Änderung des Bebauungsplans notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans kann daher im Nachhinein auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB erfolgen.

Im Zuge des Planverfahrens ist auf der Grundlage des bisherigen Planentwurfes eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt worden. Im Zuge der Erweiterung des Geltungsbereichs wurden vom Artenschutzgutachter mögliche Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange überprüft und die Artenschutzvorprüfung entsprechend angepasst. Zusätzliche Auswirkungen der geänderten Planung werden demnach ausgeschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird von der Verwaltung erarbeitet. Der bisher angesetzte Kostenrahmen für externe Gutachten von etwa 10.000 € wird voraussichtlich nicht überschritten.

4. Empfehlung der Verwaltung

Es wird empfohlen, den vorliegenden überarbeiteten Planentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“ zur Kenntnis zu nehmen und diesen einschließlich der textlichen Festsetzung, der Begründung, den Fachplanungen und -gutachten (s. Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

In Vertretung


Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

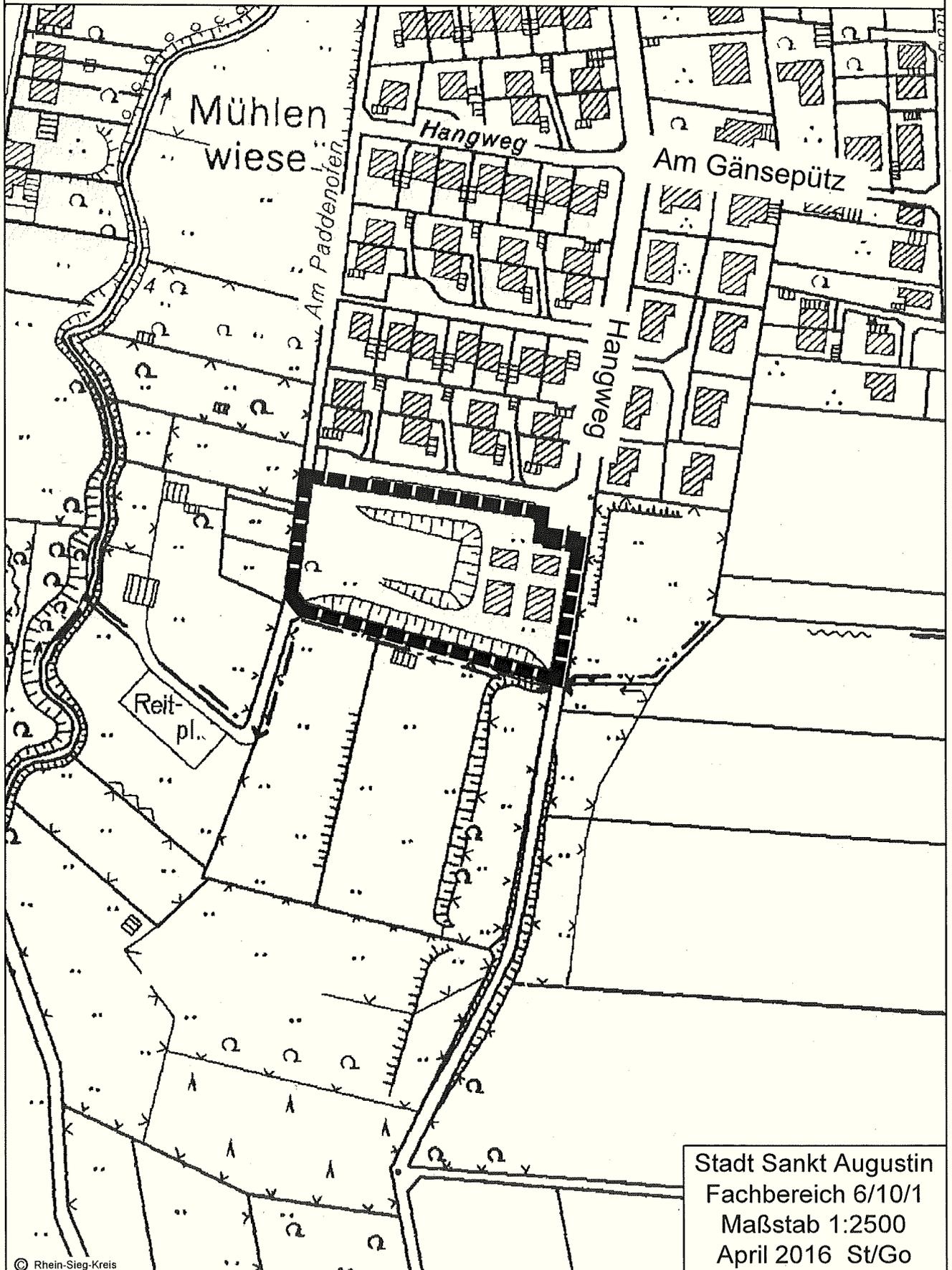
Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

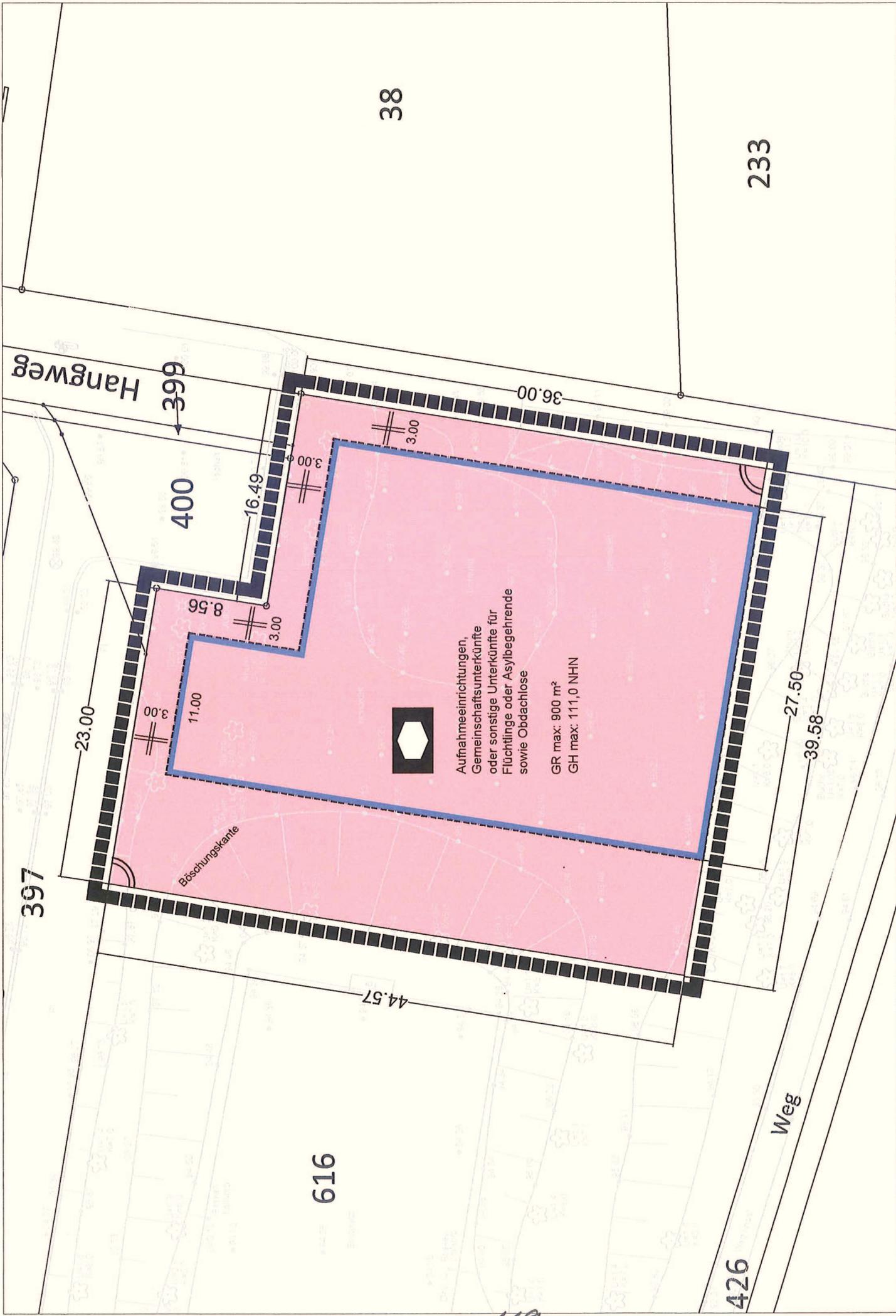
Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

GELTUNGSBEREICHSP
BEBAUUNGSPLAN NR. 805 4.ÄNDERUNG
"GÄNSEPÜTZ"
SANKT AUGUSTIN



Stadt Sankt Augustin
Fachbereich 6/10/1
Maßstab 1:2500
April 2016 St/Go

118



38

233

Hangweg

399

36.00

400

16.49

3.00

3.00

8.56

3.00

23.00

3.00

11.00

Aufnahmeeinrichtungen,
Gemeinschaftsunterkünfte
oder sonstige Unterkünfte für
Flüchtlinge oder Asylbegehrende
sowie Obdachlose

GR max: 900 m²
GH max: 111,0 NHN



Böschungskante

27.50

39.58

397

44.57

616

Weg

426

119-

Stadt Sankt Augustin

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 „Gänsepütz“

Textliche Festsetzungen

Entwurfsstand vom 12.05.2016

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A 1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist nur die Errichtung folgender Einrichtungen und Anlagen zulässig:

- Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte, oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende sowie Obdachlose

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 16 BauNVO)

A 2.1 Zulässige Grundfläche (GR max) (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche GR max wird auf 900 m² festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche (GR max) darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden

A 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe GH max ist auf 111,0 Metern über NHN festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist:

- bei Flachdächern die Höhe der Außenwand des obersten Geschosses.
- bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile wie Kamine, Masten, technische Aufbauten, Solaranlagen können ausnahmsweise bis zu 1,50 Metern zugelassen werden, wenn sowohl private (z.B. Abstandsflächen) als auch öffentliche Belange (z.B. Brandschutz) nicht entgegenstehen.

A 3 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

A 3.1 Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A 3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie 30 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NRW)

B 1 Dachform und -neigung, Firstrichtung

Zulässig sind Flach- sowie Satteldächer mit einer Neigung bis 40°

B 2 Dachaufbauten

Solaranlagen müssen einen Abstand von 1,50 m von der Dachkante einhalten und blendfrei für die umgebende Bebauung und den Straßenverkehr sein.

B 3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Zäune oder Hecken mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Mauern oder geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Mauern zulässig, wenn Sie als Stützmauern erforderlich sind.

C Hinweise

C 1 Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Rathaus der Stadt Sankt Augustin, Fachdienst Bauaufsicht (Markt 1, Sankt Augustin) eingesehen werden.

C 2 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Plangebiet befinden sich Bäume, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin geschützt sind. Auf die Bestimmungen und Regelungen der Baumschutzsatzung wird hingewiesen. Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Maßnahmen mit der Stadt Sankt Augustin abzustimmen.

Die Baumschutzsatzung kann im Rathaus der Stadt Sankt Augustin, Büro für Natur und Umweltschutz (Markt 1, Sankt Augustin) sowie auf

der städtischen Internetseite (www.sankt-augustin.de) eingesehen werden.

C 3 Vermeidungsmaßnahmen

Die Rodung von Gehölzen sollte außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.

C 4 Bodenschutz

Aus Bodenschutzsicht sind nach den gesetzlichen Vorgaben (z.B. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutzgesetz, § 7 und § 15 Bundesnaturschutzgesetz) die vorliegenden Böden als Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung zu bewerten. Eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden ist anzustreben

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 28915 ist der Oberboden (Mutterboden bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

C 5 Ingenieurgeologie

Aus ingenieurgeologischer Sicht sind vor Beginn von Baumaßnahmen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

C 6 Kampfmittelbeseitigung

Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat sollten diese auf das Geländeniveau von 1945 abgeschoben werden, zur genauen Festlegung des Bereichs ist die Vorgehensweise mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

C 7 Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem

Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

C 8 Abfallbeseitigung

Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfall-behälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

C 9 Niederschlagswasserbeseitigung

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

C 10 Erdbebengefährdung

Das Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone/ geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

Stadt Sankt Augustin: 1/T

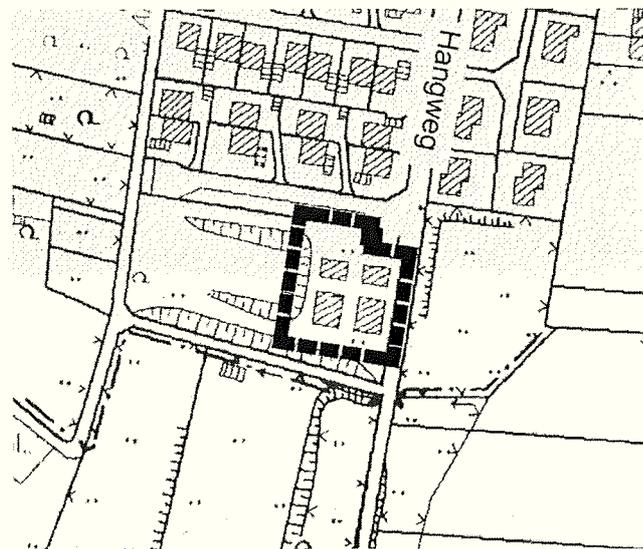
Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

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 Bebauungsplan (Die 1. f. Änderung wurde 2002 aufgehoben) betreffen allesamt den nordwestlichen Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan 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 Sieburg. Von dieser Haltestelle Pleistalstraße (ca. 500m Entfernung) verkehren die Linien 512, 513, 516 und 535 nach Oberpleis, Villich, Ittenbach, Sankt Augustin, Sieburg, Hennef stündlich je Fahrtrichtung.

3.3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird mit Ver- und Versorgungsleitungen 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 Überschwemmungsgebietes 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 wohngleichs-unverträglichen 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 Integrierung 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

Sitzungsvorlage

Datum: 10.05.2016

Drucksache Nr.: 16/0159

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	31.05.2016	öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Windkraftanlage der rhenag auf dem Gebiet der Stadt Sankt Augustin

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Die rhenag hat Untersuchungen zur Machbarkeit einer Windkraftanlage in Sankt Augustin-Buisdorf durchgeführt. Neben der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit wurde in einem Gespräch mit der Verwaltung der Stadt die planerische Umsetzbarkeit einer Anlage besprochen.

Windenergieanlagen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 29 BauGB und unterliegen damit der planungsrechtlichen Beurteilung der §§ 30 ff BauGB.

Windenergieanlagen sind gewerbliche Hauptanlagen, wenn die erzeugte Energie überwiegend oder ausschließlich in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Im Außenbereich sind Windenergieanlagen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB privilegiert. Es besteht Rechtsanspruch auf Genehmigung, wenn die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB nicht entgegenstehen.

Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 50m fallen unter Nr. 1.6 Spalte 2 des Anhangs zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchV) und bedürfen einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 4 BImSchG.

Das Genehmigungsverfahren für Anlagen nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchV) wird von der Bezirksregierung durchgeführt.

Sie entscheidet in Abstimmung mit dem Vorhabenträger über den zeitlichen Ablauf des Genehmigungsverfahrens sowie über den Umfang der zu erbringenden Gutachten und die zu beteiligenden Behörden (9. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin wurde aufgrund fehlender geeigneter Flächen keine Konzentrationszone für die Nutzung von Windenergie ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Windenergieanlagen muss daher im Einzelfall geprüft werden. Dabei muss vom Antragsteller nachgewiesen werden, dass dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen (s. Windenergieanlagen im Außenbereich).

Der Standort der geplanten Windenergieanlage befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Im Landschaftsplan 7 „Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin“ werden Festsetzungen zu den Flächen getroffen.

Der gesamte Bereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet mit dem Schutzzweck

- a) Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- b) Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes,
- c) besondere Bedeutung für die Erholung.

Nach § 34 Abs. 2 Landschaftsgesetz sind unter besonderer Beachtung von § 1 Abs. 3 LG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Zweck zuwider laufen.

Zusätzlich handelt es sich bei der Fläche um den geschützten flächenhaften Landschaftsbestandteil 2.4-14 „Alter Dambroich“ (Anlage).

Nach Auffassung der Verwaltung steht dem Vorhaben die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes entgegen und es verunstaltet das Orts- und Landschaftsbild (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB)

Am 18. April 2016 fand ein Abstimmungsgespräch zwischen der Verwaltung und der rhenag statt, in dem die jeweiligen Positionen verdeutlicht wurden. Die rhenag stellte klar, dass die Planung der Windenergieanlagen nicht weiter betrieben wird, wenn seitens der Stadt Bedenken bestehen.

In Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Sankt Augustin wird die rhenag die Planung einer Windkraftanlage nicht weiter verfolgen.

In Vertretung



Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

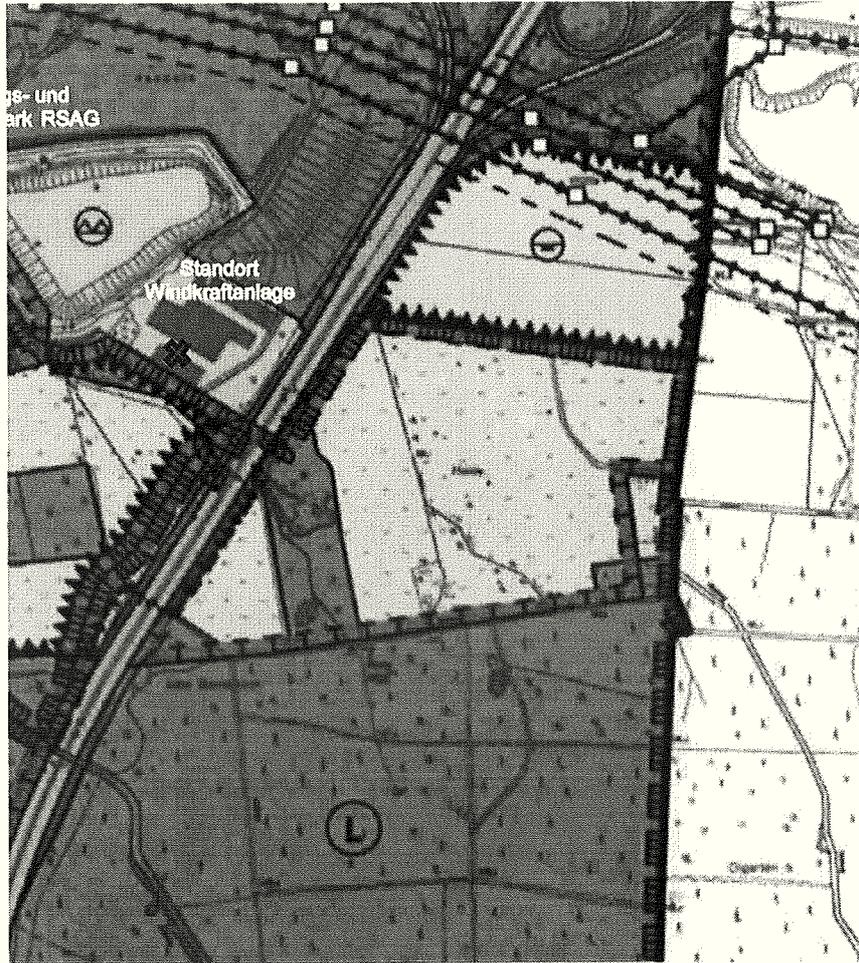
Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von

über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.

über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Sitzungsvorlage

Datum: 10.05.2016

Drucksache Nr.: **16/0157**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	31.05.2016	öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Bauanträge im Bereich des Flugplatzes Bonn/Hangelar

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Seitens der ADAC HEMS Academy GmbH wurde ein Bauantrag zur Nutzungsänderung eines bereits zu solch gelagerten Zwecken genehmigten Büro- und Hallengebäudes auf dem Gelände des Flugplatzes Bonn/Hangelar gestellt.

Hier ist u.a. beabsichtigt, etwaige Büroarbeitsplätze innerhalb des Gebäudes zu verlagern. Da dieses auch aus brandschutzrechtlicher Betrachtung genehmigungspflichtig ist, wurde ein entsprechender Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung gestellt. Weiterhin soll im Bestandsbereich der unmittelbar angrenzenden Halle ein neuartiger Flugsimulator installiert werden. Auch hier war bereits in der Vergangenheit ein entsprechender Bauantrag zu solch einer Nutzung diesseits positiv beschieden worden. Durch den nunmehr neuartigen Simulator bedingt es jedoch auch der baulichen Veränderung im inneren Teil dieser Halle, und ist insofern ebenfalls genehmigungspflichtig. Eine Veränderung des äußeren Gebäudebestandes ist mit der beabsichtigten Maßnahme nicht verbunden.

Durch die beabsichtigte Betriebsaufnahme des v.g. Flugsimulators kommt es nicht zu einer Mehrung von Fluglärmimmissionen. Ziel des Betreibers ist es hier, die Zahl der entsprechenden „Realflugstunden“ und somit auch das Entstehen von Lärmimmissionen so gering wie möglich zu halten. Gleichmaßen möchte man aber durch die Nutzung des Flugsimulators zwingend notwendige Übungsstunden anbieten können.

Daneben wird seitens der Bauherrenschaft eine neue Trafostation errichtet, welche den technischen Notwendigkeiten der Gebäudenutzung angepasst und gerecht wird.

Der entsprechende Bauantrag nebst Planunterlagen wurde seitens der städtischen Bauaufsicht bauplanungs- sowie bauordnungsrechtlich geprüft. Hier bestehen keine Ablehnungsgründe. Auch die notwendigen Beteiligungen der entsprechenden Stellen der Unteren Landschaftsbehörde respektive der Immissionsschutzbehörde sind erfolgt.

Dem v.g. Bauvorhaben soll nach Befinden und Prüfung der Fachverwaltung voll umfänglich entsprochen werden.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

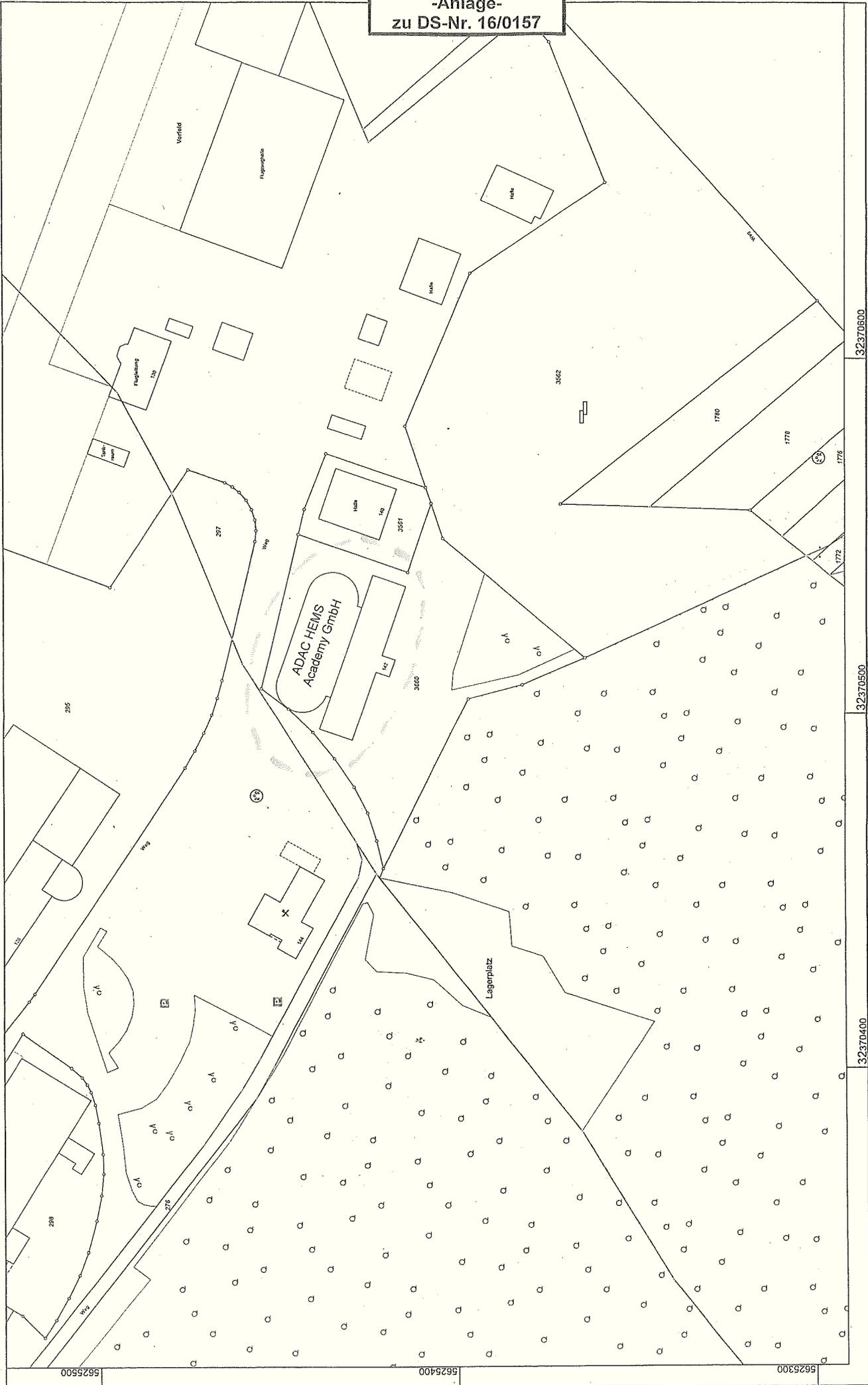
Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

-Anlage-
zu DS-Nr. 16/0157



32370600

32370500

32370400

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1:1000

Matstab 1 : 1000
© Rhein-Sieg-Kreis

**Rhein-Sieg-Kreis
Katasteramt**
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg



Erstellt: 07.04.2016
Zeichen: 20759/2016

Gefertigt im Auftrag durch:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in
Kühnhausen, Dübber, Semler, Graf-Geller-Strasse 5, 50679 Köln

Flurstück: 3660
Flur: 9
Gemarkung: Hangelar
Richtofenstraße 142, Sankt Augustin

Ihr/e Gesprächspartner/in: Koculan, Krishna

Verteiler: Vorsitzende(r), I, III, IV, BRB, 6, 7

Federführung: 7

Termin f. Stellungnahme:

erledigt am: 17.5.2016 Holl.

Antrag

Datum: 16.05.2016

Drucksachen-Nr.: 16/0166

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	31.05.2016	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Stadtteil-Laden Johannesstraße in Sankt Augustin-Menden mit Elterncafé 'Kinderwagen'

Die Stadtverwaltung wird beauftragt den barrierefreien Zugang für das Eltern Café innerhalb des nächsten halben Jahres 2016 einzurichten.

Die Einrichtung wurde im Jahre 2015 gegründet, als Anlaufstelle für alle werdenden Eltern und junge Familien mit Kindern im Alter von bis zu einem Jahr.

Allerdings ist der Zugang zu der Einrichtung gerade mit Kinderwagen, Geh-Hilfen usw., durch die vorhandenen "Barrieren", wie hohe Bordsteinkante, Randstein und Treppenstufen / siehe Bild 01 - 03) sehr schwierig.

Weitere Begründung folgt mündlich.

Krishna Koculan
Fraktionsvorsitzender

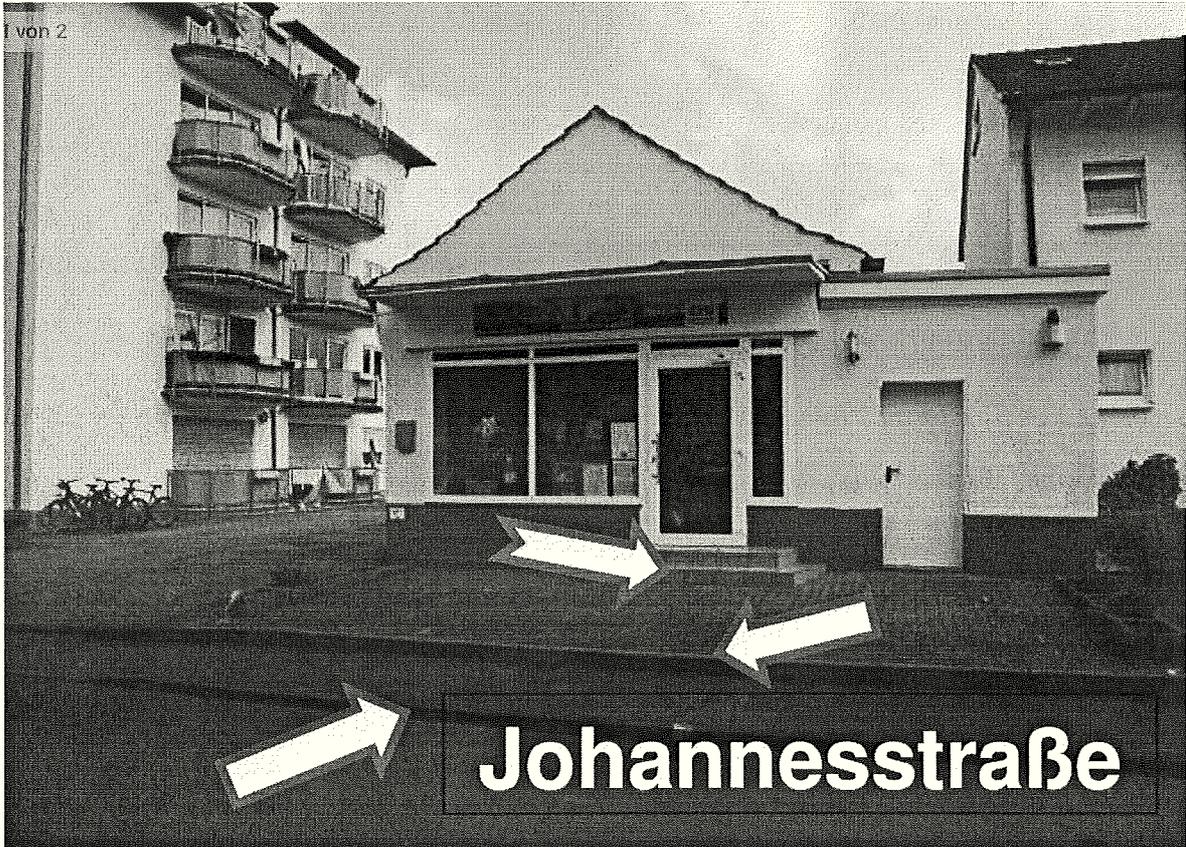


Bild 1



Bild 2



Bild 3

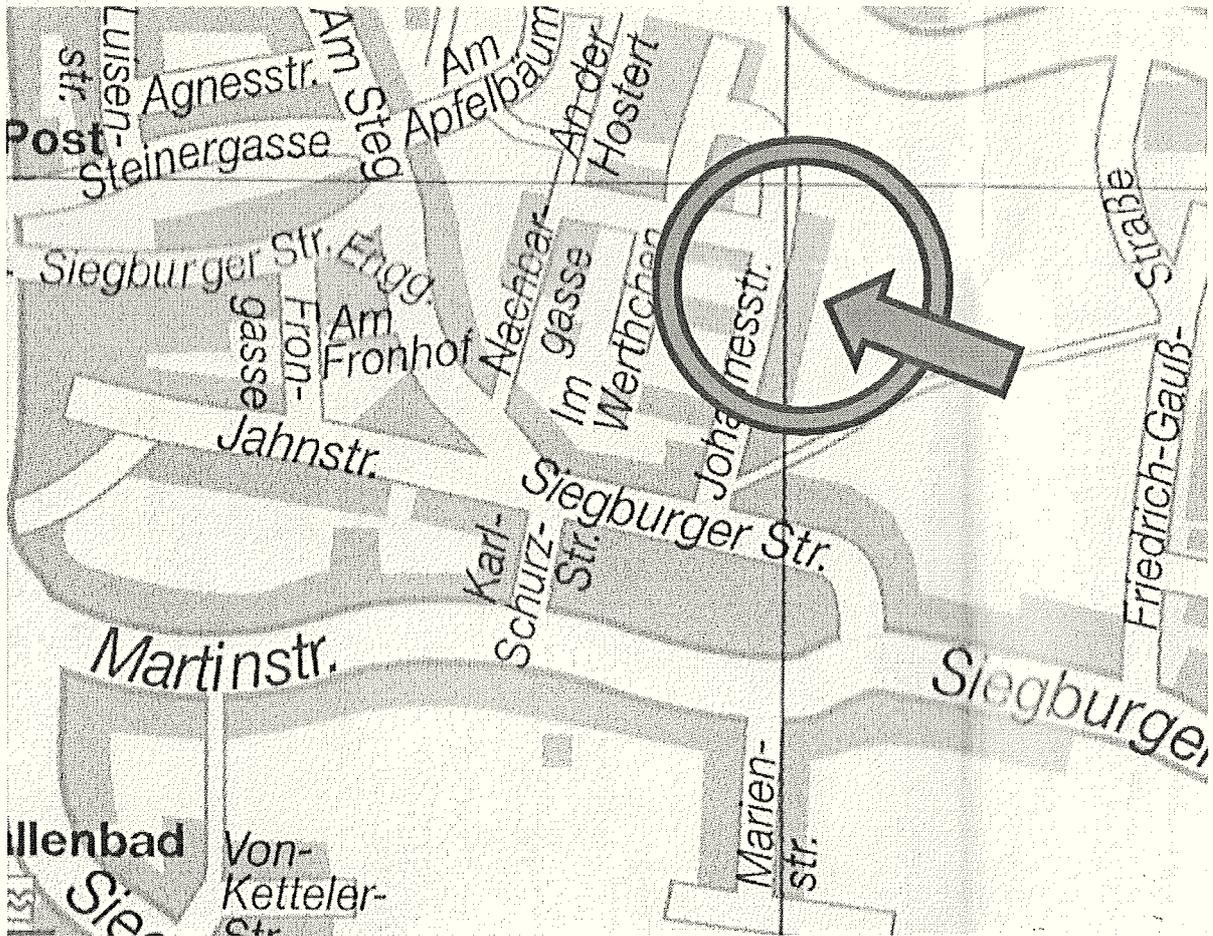


Bild 4

Ihr/e Gesprächspartner/in: Koculan, Krishna

Verteiler: Vorsitzende(r), I, III, IV, BRB, 7

Federführung: 7

Termin f. Stellungnahme:

erledigt am: 17.05.2016 Holl.

Antrag

Datum: 16.05.2016

Drucksachen-Nr.: 16/0167

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsaus- schuss	31.05.2016	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Ortsteil Menden, Ausbesserung / Reparatur der Zuwegung zum städt. Spielplatz Johannesstraße

Die Verwaltung wird beauftragt, die Zuwegung zum städtischen Spielplatz Johannesstraße auszubessern / zu reparieren

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, daß die befestigte Zuwegung zum Spielplatz Mängel aufweist, die zu Unfällen führen kann. So befinden sich "Stolperstellen" an der Kante vom Bürgersteig zum Spielplatzzugang (Bild 02) und vom Spielplatzzugang zur Spielplatzfläche (Bild 03 und 04.)

Weitere Begründung folgt mündlich.

Gez. Krishna Koculan
Fraktionsvorsitzender



Bild 01 Eingang zum Spielplatz von der Johannesstraße



Bild 02 Übergang Bürgersteig / Zugang Spielplatz

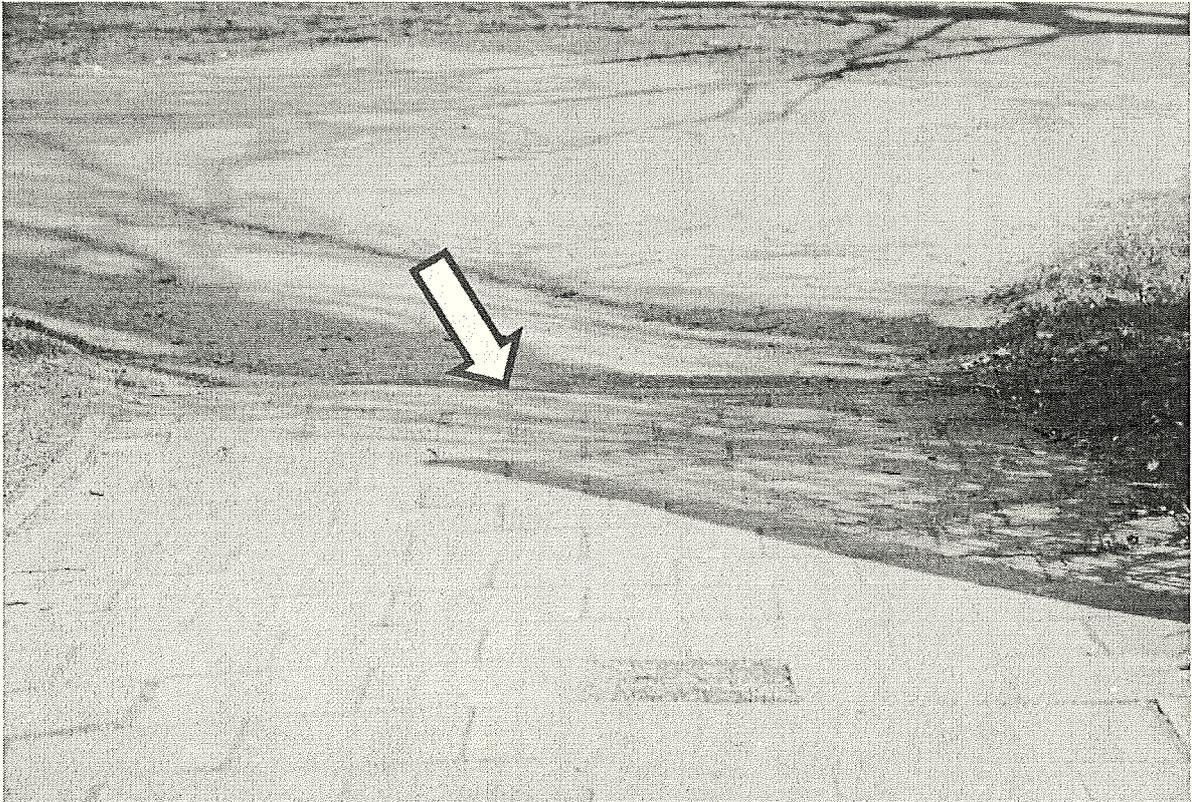


Bild 03 Übergang Zuwegung / Spielplatz



Bild 04 Übergang Zuwegung / Spielplatz

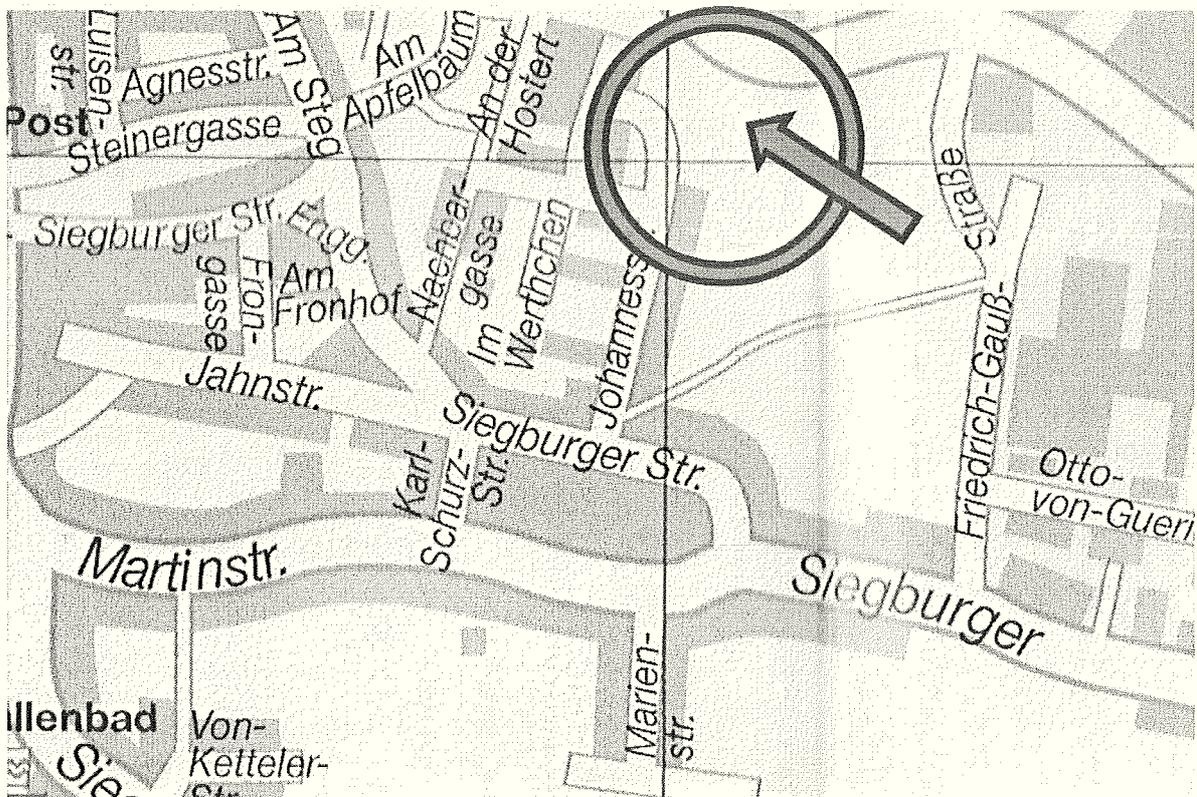


Bild 05

Ihr/e Gesprächspartner/in:

Verteiler: Vorsitzende(r), I, III, IV, BRB, 7

Federführung: 7

Termin f. Stellungnahme:

erledigt am: 17.5.2016 Holl.

Antrag

Datum: 16.05.2016

Drucksachen-Nr.: 16/0168

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsaus- schluss	31.05.2016	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Ortsteil Menden, Bordsteinabsenkung Johannesstraße /linke Seiten-Straße

Beschlussvorschlag

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, Im Bereich der Einmündung der nordwestlichen Stichstraße an der Johannesstraße die Absenkung der Bordsteinkante im Straßenbauprogramm vorzusehen und zeitnah durchzuführen.

Sachverhalt / Begründung

Im Stadtgebiet sind inzwischen viele Bordsteinabsenkungen vorgenommen worden, um die "Barrierefreiheit" für Rollstuhlfahrer, Gehhilfen-Benutzer, Kinderwagen usw., zu verwirklichen. Gerade hier an der Johannesstraße wurde das bisher noch nicht realisiert, obwohl durch die Dichte der Wohnbebauung und damit verbundenen starken Frequentierung der Gehwege eine derartige Barrierefreiheit geboten ist.

Weitere Begründung folgt mündlich.

Gez. Krishna Koculan

Fraktionsvorsitzender



Bild 1

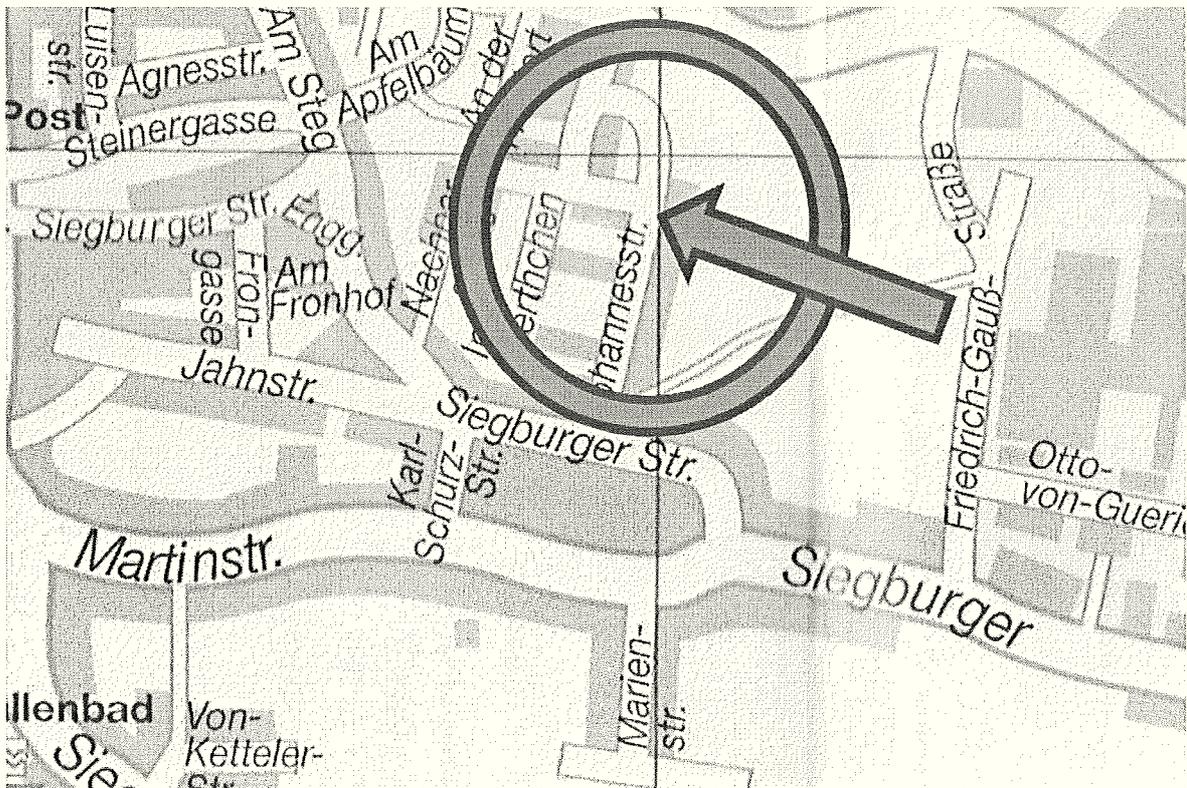


Bild 2

Ihr/e Gesprächspartner/in: Koculan, Krishna

Verteiler: Vorsitzende(r), I, III, IV, BRB, 1, 6/10, 7

Federführung: 1

Termin f. Stellungnahme:

erledigt am: 17.05.2016 Holl.

Antrag

Datum: 16.05.2016

Drucksachen-Nr.: 16/0169

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsaus- schluss	31.05.2016	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Ortsteil Menden, Einmündung Johannesstraße / Siegburger-Straße

Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, ob die Johannesstraße statt wie bisher als "Tempo 30" Zone, zukünftig als "Spielstraße" mit entsprechender Beschilderung ausgewiesen werden kann.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Einbau von Fahrbahn-Schwellen zur Verkehrsberuhigung im Verlauf der Johannesstraße vorzunehmen.

Sachverhalt / Begründung

Zu 1.: Der Wohnbaubereich um die Johannesstraße zählt zu den Kinderreichsten im Stadtgebiet. Es befinden sich oft Kinder auf der Straße, spielend oder wenn sie sich auf dem Weg zum angrenzenden Spielplatz befinden. Um den Kindern eindeutig als "Verkehrsteilnehmer" Vorrang einzuräumen, ist es sinnvoll die Johannesstraße als Spielstraße zu klassifizieren.

Zu 2.: Trotz der Klassifizierung der Johannesstraße als "Tempo 30 Zone" fahren sehr häufig motorisierte Verkehrsteilnehmer schneller als die zulässigen 30 Km/h. Dieses ist auch durch entsprechende Verkehrs- bzw. Geschwindigkeitskontrollen nicht nachhaltig zu ver-

hindern

Weitere Begründung folgt mündlich.

gez. Krishna Koculan
Fraktionsvorsitzender



Bild 1

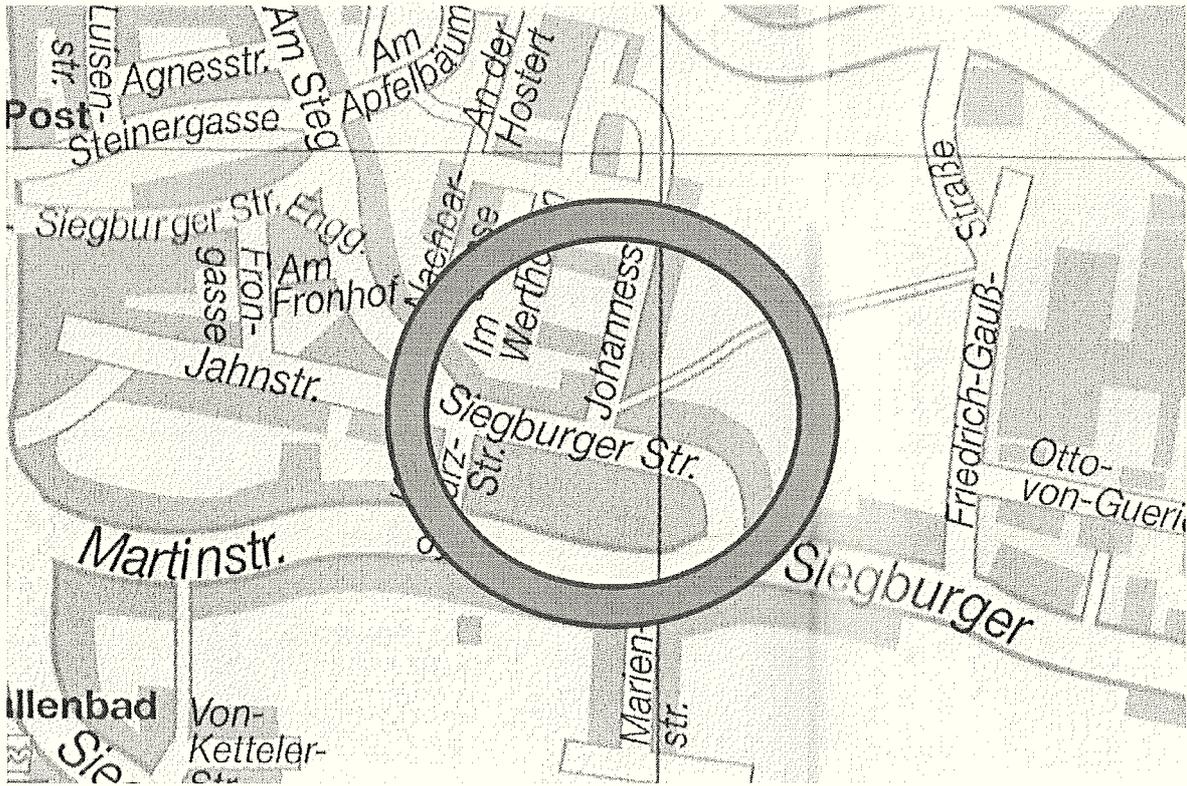


Bild 2