STADT SANKT AUGUSTIN

Bebauungsplan Nr. 209, “Pützchensweg”

Zusammenfassende Erklärung

Stand: Juni 2016

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Dillenburger Straße 75
51105 Köln

Bearbeitung: Stefan Haase, Sarah Kramme

“

1. Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 209, „Pützchensweg“ soll als Grundlage dienen, den nach wie vor erkennbar hohen Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Sankt Augustin im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen unter Schonung der Landschaftsbereiche an den Siedlungsrändern im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes zu decken.
Die innerhalb des Plangebietes liegen Flächen sollen im Sinne eines modernen Gewerbeparks neu geordnet werden. Die innere Erschließung soll so überarbeitet werden, dass das bisher im Wesentlichen aus großen Grundstücken bestehende Plangebiet in mehrere kleine Grundstücke aufgeteilt werden kann. Die Zielgruppe dieser neuen Flächenaufteilung sind kleinere und mittelständische Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Besonders schützenswerte Pflanzen oder Pflanzengesellschaften (Schutz nach § 62 LG NW, § 30 BNatSchG) wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Hochwertige Biotope werden durch die Festsetzung von Grünflächen und Wald im Bebauungsplan erhalten. Die überplanten Biotoptypen (insb. Gärten, Gewerbebrachen, Teile von jungen und mittelalten straßenbegleitenden Gehölzen) sind ökologisch von geringerem bis mittlerem Wert.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Fische sowie bei Bedarf einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für Vögel ist mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 45 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Nach Umsetzung der Planung büßt das Plangebiet an Strukturvielfalt ein. Die Gewerbegebiete bieten nur noch für wenige häufige und anpassungsfähige Arten Lebensräume. Die biologische Vielfalt im Plangebiet nimmt ab, wird aber in wesentlichen Bereichen durch die festgesetzten Grünstreifen mit Erhaltungsmaßnahmen und den Walderhalt gestützt.

In Anbetracht der Vorbelastung durch die gewerbliche Bebauung in der Vergangenheit sowie westlich des Plangebiets und die bereits vorhandene Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes nach außen im Norden, Osten und Süden sowie die Betroffenheit nur weniger Anlieger am Heckenweg, wird die Beeinträchtigung des Landschafts-/Ortsbildes als vertretbar bewertet.

Die großflächige Versiegelung stellt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar. Relativiert wird diese Beeinträchtigung dadurch, dass große Flächen des Plangebiets bereits bebaut waren. Es handelt sich daher um Flächenrecycling.
Aus fachgutachterlicher Sicht bestehen bzgl. der Altlastensituation keine Bedenken gegen eine auch weiterhin gewerbliche Nutzung im Plangebiet.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist bei dem sehr hoch anstehendem Grundwasser und den gegebenen Bodeneigenschaften (Tonböden) nicht möglich. Daher wird neben dem Schutzwasser auch das Niederschlagswasser im Plangebiet über die öffentliche Mischwasserkanalisation schadlos entsorgt.
Der Renner See wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Wolfsbach am Pützchensweg bleibt mit einer Zufahrt zu der nordöstlichen Gewerbegebietserweiterung überbaut.
Im Bereich des Parks der denkmalgeschützten Villa erhält der Bach einen Schutzstreifen von beidseitig 5 m Breite. In diesem Schutzstreifen werden 5 Silberweiden gepflanzt, was dem Bach dort einen naturnäheren Charakter verleiht.

Durch die Planung wird lediglich das Mikroklima geringfügig beeinträchtigt. Durch den Erhalt der Waldkulisse werden klimatische Beeinträchtigungen gemindert.

Die Anwohner des Heckenweges im Plangebiet und der Wohngebiete nördlich der B 56 werden bei Umsetzung der Planung durch zusätzliche Lärm- und Abgasemissionen nur geringfügig mehr belastet. Unter der Prämisse, dass die prognostizierte Verkehrszunahme nach Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 209 und des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 8224-14 auf Bonner Stadtgebiet bis zu 3 % in der Spitzenstunde liegt, wird die Planung in Bezug auf zunehmende Verkehrsemissionen als vertretbar eingestuft.
Der hohen Lärmbelastung durch die B 56 im Plangebiet wird durch die Festsetzung von Maßnahmen zum passiven Schallschutz Rechnung getragen.
Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet werden durch die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet mit Nutzungen, die nicht wesentlich stören sowie der detaillierten Gliederung des Gewerbegebietes durch Ausschluss von bestimmten Nutzungen vermieden.

3. Wesentliche Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von privater Seite wurden Anregungen insb. zum Grundstück der denkmalgeschützten Villa mit Parkanlage vorgetragen. Die Nebenanlagen der Villa (Treppenanlage, Terrassenanlage) wurden redaktionell in der Plangrundlage nachgetragen. Genauso wie die vorhandene Stellplatzanlage östlich der Villa und die bestehende Teichanlage mit Brücke genießen sie auch unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten Bestandsschutz.
Die Baugebietsfläche nordöstlich des Wolfsbaches bleibt als Erweiterungsfläche erhalten. Eine weitere Erweiterung erscheint nicht angezeigt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ, maximale Gebäudehöhe etc.) wird dem Grundsatz der Gleichbehandlung folgend, einheitlich für das ganze Gewerbegebiet vorgegeben. Im Bereich der denkmalgeschützten Villa wird so auch der Umgehungsschutz der Villa berücksichtigt.
Eine öffentliche Erschließung des gesamten Grundstückes der Villa mit umgebender Parkanlage ist nicht erforderlich. Sie kann auch über eine Baulast öffentlich- rechtlich gesichert werden. Der Stellplatznachweis ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

Der Landwirt, der die Flächen der externen Ausgleichsmaßnahmen bewirtschaftet, soll im Rahmen einer Vertragsnaturschutzverpflichtung auch die Pflege der Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet übernehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Rhein- Sieg- Kreis Anregungen in das Aufstellungsverfahren eingebracht.
Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut Boden wird nicht erbracht, da bereits dem Anschreiben zum „Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ der Landesregierung NRW zu entnehmen ist, dass der Belang des Bodenschutzes nur einer von mehreren in der Bauleitplanung zu beachtenden Belange ist. Aus verschiedenen Gründen gehen hier die Belange des Bodenschutzes anderen Belangen nach. Dazu gehört insb. dass der natürliche Bodenhorizont durch großflächige und tiefgründige Auffüllungen bereits gestört ist (geogene Überprägung).
Die getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz sind geeignet, den Nutzungskonflikt zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben zu lösen.

Das Verkehrskonzept wurde im Hinblick auf eine alleinige Anbindung des Gewerbegebietes an den Heckenweg überarbeitet. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B56/Heckenweg wurde gutachterlich nachgewiesen.
Die Anregungen des Landesbetriebes Straßen NRW (insb. Aufnahme der Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone, Zu- und Ausfahrtsverbot und lückenlose Einfriedung entlang der B56, Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen) wurden berücksichtigt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird eine Verwaltungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgeschlossen.

Der Hinweis der Rhein- Sieg- Eisenbahn GmbH auf die durch den Fahrbetrieb auftreten Lärmemissionen konnte entkräftet werden. Im Plangebiet wurden aufgrund der Lärmbelastung der B56 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die auch vor dem auftretenden Schienenlärm schützen.

Auf Anregung des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland wurde das Parkgrundstück mit der darin befindlichen Villa nachrichtlich als Denkmal gekennzeichnet. Mit der getroffenen Festsetzung einer Baugrenze sowie Regelungen zu den Stellplätzen ist eine hinreichende Steuerung einer baulichen Entwicklung des Denkmales denkmalrechtlich möglich. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten nördlich des Wolfsbaches bleiben erhalten. Zur Abschirmung der Neubebauung zur denkmalgeschützten Villa mit umgebender Parkanlage dient die Weidenpflanzung, die im Bereich des Wolfsbaches aus Gründen des Artenschutzes vorgesehen ist (s.o.).

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde darum gebeten, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, wie zu verfahren ist, wenn unerwartet Kampfmittel gefunden werden sollten.

Auf das bestehende Bergwerksfeld und den vermuteten Altbergbau wurde auf Anregung der Bergbehörde hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde auch der

Eigentümer des Bergwerksfeldes angeschrieben. Er hat mitgeteilt, dass er in absehbarer Zeit von seiner Bergbauberechtigung keinen Gebrauch machen wird.

Die von den Versorgungsträgern erwähnten Leitungsbestände wurden berücksichtigt.
Von den Nachbargemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 209, „Pützchensweg“ wurden verschiedene Alternativen geprüft. Die Alternative 2 sah eine Erschließung von der Eifelstraße aus über den Wolfsbach durch das Waldstück zum Heckenweg vor. Diese Alternative wurde wegen vorhersehbarer Konflikte mit verschiedenen Schutzgütern (z.B. Wasser, Artenschutz, Pflanzen) nicht weiter verfolgt.