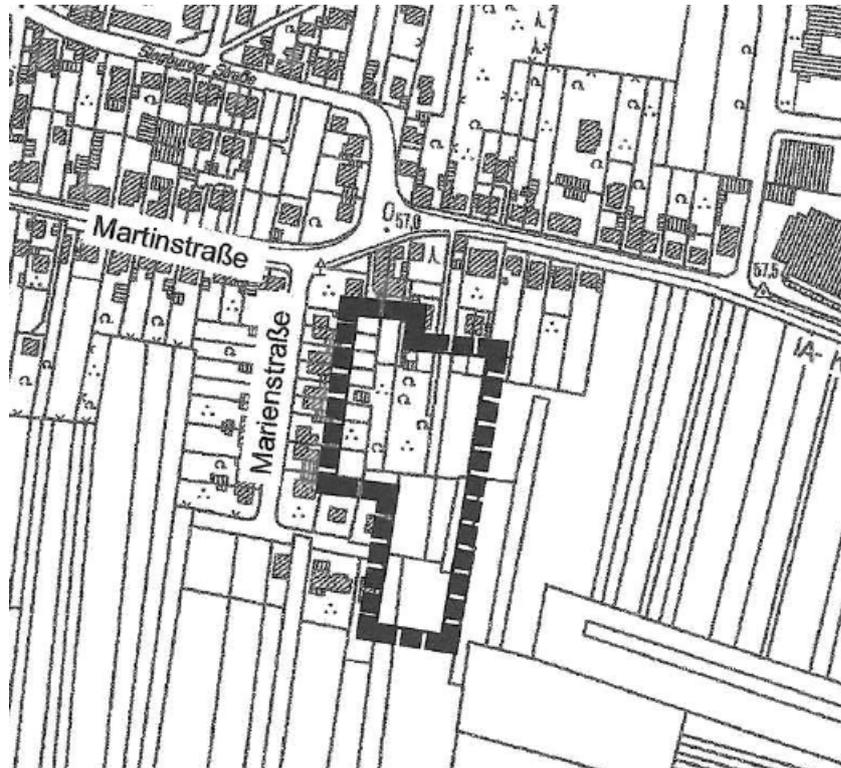


**Bebauungsplan
Nr. 425
„Marienstraße“**

Begründung
Entwurfsstand vom 20.12.2017



TEIL A

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

- 1.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 1.2 Anlass und Erforderlichkeit

2 Beschreibung des Plangebiets

- 2.1 Räumliche Lage
- 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse
- 2.3 Gebiets-/Bestandssituation
- 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation
- 2.5 Erschließung
- 2.6 Planunterlage

3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

- 3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung
- 3.2 Landschaftsplanung
- 3.3 Überörtliche Fachplanungen
- 3.4 Flächennutzungsplan
- 3.5 Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzepte
- 3.6 Bebauungspläne
- 3.7 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

II PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

- 1.1 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen
- 1.2 Verkehrskonzept und Erschließung
- 1.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept
- 1.4 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept / Klima

2 Grundzüge der Planfestsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.1 *Geschossigkeit*
 - 2.2.2 *Höhenentwicklung der Gebäude*
 - 2.2.3 *Beschränkung der Zahl der Wohnungen*
- 2.3 Bauweise
- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.4.1 *Grundflächenzahl (GRZ)*
- 2.5 Baugrenze
- 2.6 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO)

- Und Nebenanlagen nach (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB i.V.m. §14 (1) BauNVO)
- 2.7 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Plangebietes und Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 15, Nr. 20 und 25 a) und b) BauGB)
 - 2.7.1 *Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)*
 - 2.7.2 *Pflanzung von Bäumen und Anlage einer Strauchhecke gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB*
 - 2.7.3 *Begrünung von Flachdächern gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB*
 - 2.7.4 *Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW, § 55 (2) WHG i. V. m. § 9 (4) BauGB*
 - 2.7.5 *Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)*
 - 2.8 Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 - 2.9 Ver- und Entsorgung
 - 2.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW 2000 i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

3 Nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Wasserschutzgebietsverordnung

4 Hinweise

- 4.1 Kampfmittelbeseitigung
- 4.2 Archäologische Bodenfunde
- 4.3 Erdbebenzone
- 4.4 Niederschlagswasser
- 4.5 Abwasser
- 4.6 Straßenbau
- 4.7 Abfallwirtschaft
- 4.8 Bodenschutz
- 4.9 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
- 4.10 Schutz von Bäumen und Gehölzen
- 4.11 Hinweis auf die Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

5 Flächenbilanz

6 Umsetzung

- 6.1 Bodenordnung
- 6.2 Finanzierung

7 Anlagen

TEIL B

Umweltbericht

Vorbemerkung:

Die nachfolgende Begründung bezieht sich auf den Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom Dezember 2017. In ihr wird unter anderem auf die von der Gemeinde angestrebten Planfestsetzungen und sonstigen Inhalte eingegangen. Auch wenn hierin zunächst nur eine Absicht zum Ausdruck gebracht wird, die sich aufgrund weiterer Hinweise im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden noch ändern kann, wird bei der Begründung der Festsetzungen und der sonstigen Inhalte allein aus Gründen der Praktikabilität die Form des Indikativs (z.B.: „Teilgebiet 1 wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt“) verwendet, anstatt über das Modalverb „sollen“ die Absicht zum Ausdruck zu bringen („Teilgebiet 1 soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden“).

Teil A

I Planungsgegenstand

1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat am 16.10.2013 beschlossen, für das Gebiet der Gemarkung Obermenden, Flur 1 und 5, östlich der Marienstraße, südlich der Siegburger Straße sowie westlich des Bebauungsplanes Nr. 424 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 425 „Marienstraße“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 425 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Abrundung der Ortslage geschaffen werden.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

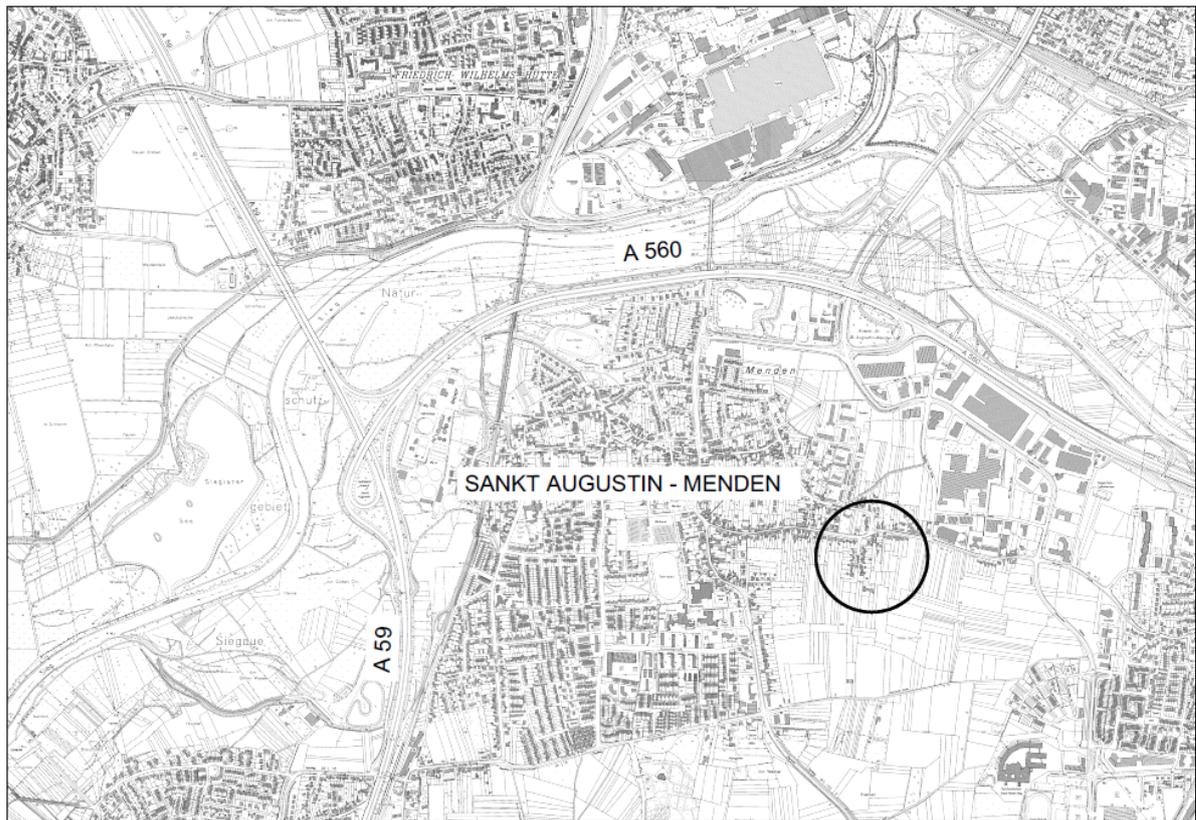
Der Bebauungsplan 425 „Marienstraße“ dient der städtebaulichen Neuordnung einer Restfläche, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes 424 „Grünes C“ und den schon nach §34 BauGB bebauten Hintergärten der Marienstraße und Siegburger Straße entstanden ist. Diese Restfläche bildet momentan planerisches und gestalterisches „Niemandland“. Sie ist in ihrer Gänze weder ackerwirtschaftlich noch zu privaten Gartenzwecken-mangels Erreichbarkeit- zu nutzen. An dieser städtebaulich geeigneten Stelle, die bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes (FNP) als potentiell geeignete Wohnbaufläche ermittelt wurde, kann dem Bedarf und der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnraum Sorge getragen werden. Durch diesen Bebauungsplan wird einerseits ein endgültiger, abzulesender Ortsrandabschluß zum angrenzenden Freiraum des „Grünen C´s“ gebildet, andererseits eine momentan städtebaulich unbefriedigende Situation gelöst.

Für Teilflächen am Ortsrand wurde bereits 1996 eine Abrundungssatzung gemäß §34 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zwecks Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, reicht als planungsrechtliches Instrument wegen zu erwartender bodenrechtlicher Spannungen in diesem Fall jedoch nicht aus.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich in Nordrhein-Westfalen, Rhein-Sieg-Kreis, Stadt Sankt Augustin, im Osten des Stadtteiles Menden. Das Höhengniveau des Plangebiets liegt bei ca. 56,40 m ü. NN. Naturräumlich befindet es sich in der Haupteinheit Köln-Bonner Rheinebene, Siegburger Bucht und hier innerhalb der Untereinheit ‚Menden-Hangelarer Terrassen‘ (551.00).



Quelle: Stadt St. Augustin, eigene Darstellung

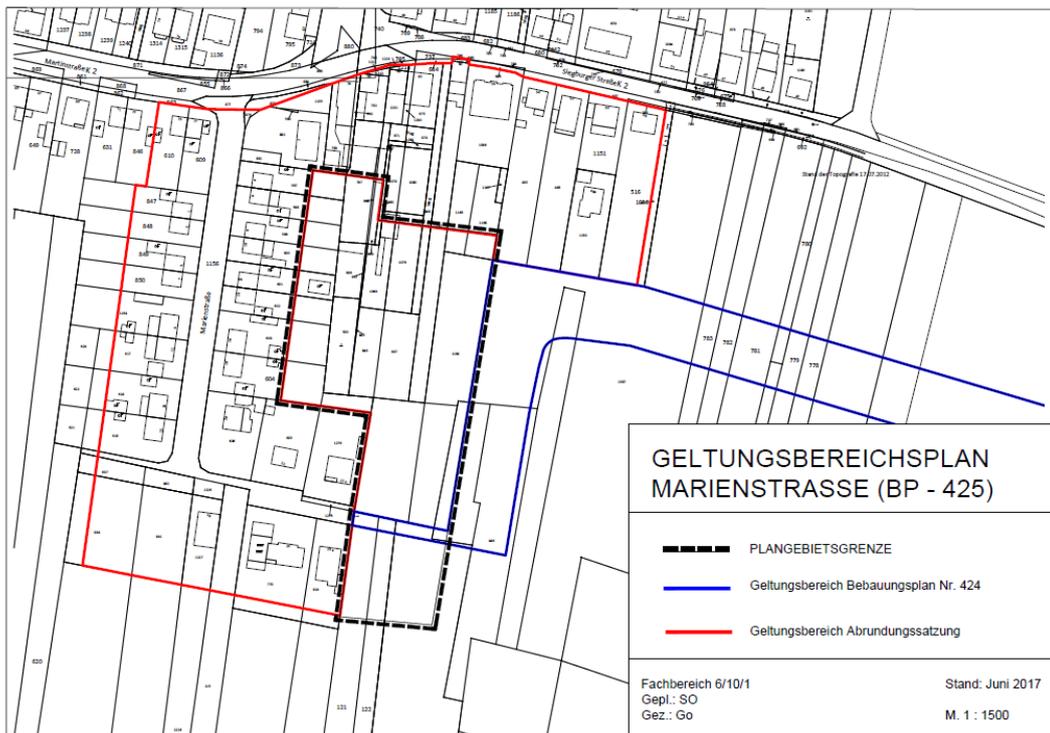
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Menden in der Gemarkung 4060 Obermenden, Flur 1, östlich angrenzend an der Straße Marienstraße. Das Plangebiet hat eine maximale Breite von rd. 75 m und eine maximale Nord-Süd-Ausdehnung rd. 170 m. Der Geltungsbereich ist rd. 9.700 qm groß und wird begrenzt:

- im Westen durch den östlichen Geltungsbereich der Abrundungssatzung
- Im Osten durch den Bebauungsplan Nr.424
- im Norden durch die rückwärtigen Gärten der Siegburger Straße
- im Süden auf Höhe der geltenden Abrundungssatzung

Die Grundstücksflächen befinden sich vornehmlich in privater Hand.

Gemarkung 4060 Obermenden					
Straßenname	Hausnummer	Flur-Nr.	Flurstücksnr.	Flurstücksgröße gesamt	Eigentumsverhältnisse
Auf den Broichen		1	333/41	1065	privat
Auf den Broichen		1	334/41	613	Öffentlich
Auf den Broichen		1	500	423	Privat
Auf den Broichen		1	Teil v. 1232	101	Öffentlich
Auf den Broichen		1	Teil v.1233	4692	Privat
Auf den Broichen		12	10	274	Privat
Auf den Broichen		12	60	106	Öffentlich
Auf der Kuh		5	Teil v. 1335	467	Privat
Auf der Kuh		5	Teil v. 1338	1166	privat
Auf der Kuh		5	1334	59	Öffentlich
Auf der Kuh		5	1337	40	Öffentlich
Marienstraße	22a	5	Teil v. 1276	946	Privat
Marienstraße	18	5	Teil v. 604	781	Privat
Marienstraße	16	5	Teil v. 603	773	Privat
Marienstraße	14	5	Teil v. 602	476	Privat
Marienstraße	12	5	Teil v. 601	472	Privat
Marienstraße	10	5	Teil v. 600	467	Privat
Marienstraße	8	5	Teil v. 599	465	Privat
Marienstraße	6	5	Teil v. 598	459	Privat
Marienstraße	4	5	Teil v. 597	466	Privat
Martinstraße	81a	1	Teil v. 797	581	Privat
Martinstraße	81a	1	Teil v. 969	143	Privat
Martinstraße	81a	1	Teil v. 968	32	Privat
Martinstraße		1	609	250	Privat
Siegburger Straße	60	1	Teil v. 787	964	Privat
Siegburger Straße	60a	1	846	380	Privat
Siegburger Straße	60a	1	847	530	privat
Siegburger Straße		1	Teil v. 848	367	Privat
Siegburger Straße		1	Teil v. 967	14	Privat
Siegburger Straße		1	Teil v. 1079	449	Privat
Siegburger Straße		1	Teil v. 1093	343	Privat
Siegburger Straße		1	Teil v. 1092	78	Privat
Siegburger Straße		1	1164	1171	Privat
Siegburger Straße	54b	1	Teil v. 1165	337	Privat
Siegburger Straße	54a	1	Teil v. 1166	408	Privat



Quelle: Stadt St. Augustin, eigene Darstellung

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet wird zur Zeit als Ackerfläche sowie als Privatgärten genutzt. Es handelt sich um eine größtenteils ebene Fläche mit teilweisem Baumbewuchs. Südlich angrenzend liegt die Marienstraße und weitere Ackerflächen. Im Osten geht es in die Fläche des „Grünen C“ über. Westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Hintergärten der Straßen „Marienstraße“ und „Siegburger Straße“. Diese Hintergärten sind zum Teil schon in zweiter Reihe nach § 34 BauGB mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut worden und werden über die Siegburger Straße erschlossen.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen im Außenbereich gemäß §35 BauGB.

2.5 Erschließung

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die Marienstraße. Das Plangebiet ist in der Anzeige zur Planung, Erstellung oder wesentlichen Veränderung sowie dem Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung nach § 58.1 Landeswassergesetz NRW enthalten und wird als modifiziertes Mischwasserkanalisationsnetz ausgebaut.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser und das auf befestigten Flächen anfallende belastete Oberflächenwasser wird über Anschlusspunkte in der Marienstraße der zentralen Abwasserbehandlungsanlage Sankt Augustin-Menden (ZABA) zugeleitet.

Im ca. 300 m Entfernung befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 640 von Siegburg nach Bonn. Die Busse verkehren hier wochentags alle 20 Minuten tagsüber, alle 60 Minuten abends.

2.6 Planunterlage

Die Planunterlage mit Stand vom Dezember 2017 im Maßstab 1.500 ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei und die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist exakt möglich.

3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der seit dem 6. Februar 2004 rechtsverbindliche Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg^{1, 2} stellt für den Geltungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Insofern steht die geplante Aufstellung des B-Planes den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.

3.2 Landschaftsplanung

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 7 „Siegburg, Troisdorf, Sankt Augustin“³. Für den Bereich liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor. Der Landschaftsplan stellt für den Bereich süd-östlich von Menden das Entwicklungsziel 5 (Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung und andere Verfahren) dar. Dieses Ziel berücksichtigt die Bereiche, die derzeit außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. außerhalb von Bebauungsplänen liegen, die aber durch Bauflächendarstellung auf Flächennutzungsplanebene künftig einer Bebauung zugeführt werden können.

3.3 Überörtliche Fachplanungen

- **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote, sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

- **Überschwemmungsgebiete/ Hochwassergebiete**

Das Plangebiet befindet sich weder im Überschwemmungsgebiet der Sieg noch besteht hier ein Hochwasserrisiko.

- **Altlasten**

Es liegen keine Verdachtsflächen auf Altlasten/ Bodenverunreinigungen vor.

¹http://www.bezregkoeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller_regionalplan/teilabschnitt_bonn/textliche_darstellung.pdf

²http://www.bezreg-koeln.nrw.de/extra/regionalplanung/zeichdar_bonn/karten/uebersicht.html

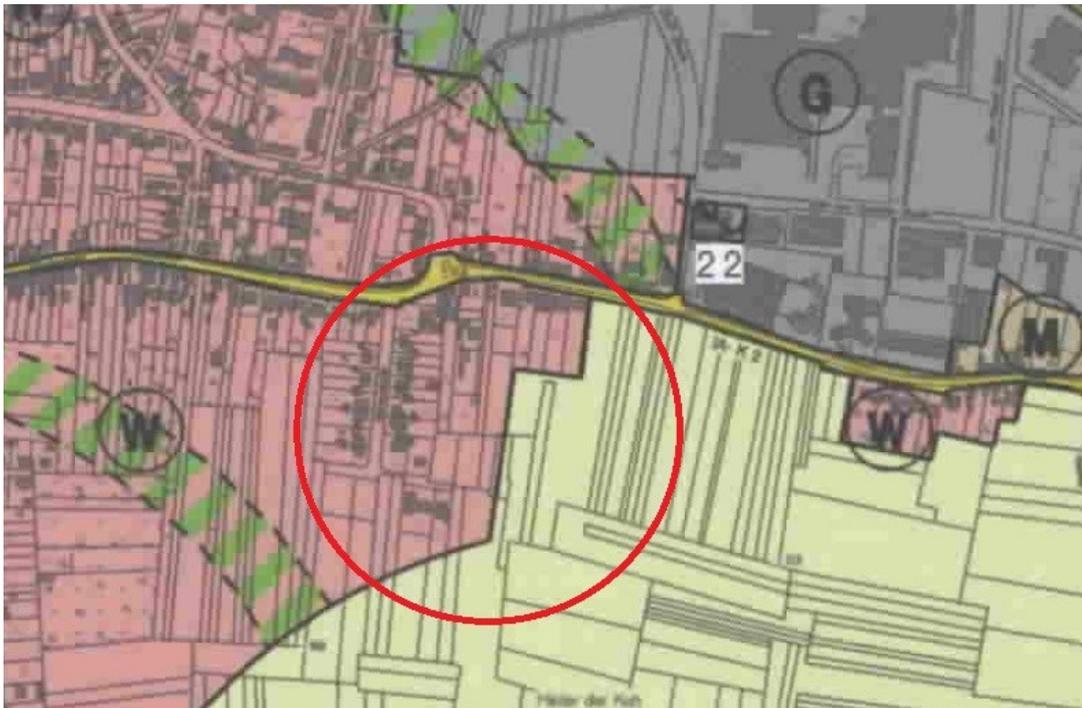
³<http://www.rhein-sieg-kreis.de/cms100/buergerservice/aemter/amt67/artikel/10133/>

- **Kampfmittel**

Da Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich liefern, wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens empfohlen.

3.4 Flächennutzungsplan

Der seit 2009 rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Die Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Derzeit ist der Bereich planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.



Quelle: FNP der Stadt St. Augustin, eigene Darstellung

3.5 Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“⁴ 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 Menden liegende Plangebiet keine gesonderten Zielaussagen. Es wird als Siedlungsbereich in Ortsrandlage zum Grünraum zwischen Menden und Mülldorf definiert. Im STEK wird jedoch darauf hingewiesen, dass es unvermeidlich ist, dass auch bisher unbebaute Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden müssen und dass eine alleinige Strategie, die nur auf die Innenentwicklung setzt, aufgrund der sehr unterschiedlichen Vorstellungen der Eigentümer nicht realistisch ist. Siedlungsränder sollen gleichwohl durch Begrünungsmaßnahmen landschaftlich eingebunden werden.

⁴ http://www.sankt-augustin.de/imperia/md/content/cms123/bauen_stadtentwicklung_umwelt_verkehr/stek_2025.pdf

3.6 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Derzeit ist der Bereich planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Der Bebauungsplan Nr. 424 „Ortsrand Siegburger Straße“ ist seit dem 14.08.2013 rechtskräftig. Seine westliche Grenze grenzt an die östliche Grenze des B-Planes 425 „Marienstraße“ an. Die Stadt Sankt Augustin beteiligte sich zusammen mit den Städten Bonn, Bornheim, Niederkassel und Troisdorf sowie der Gemeinde Alfter mit dem interkommunalen Gemeinschaftsprojekt Grünes C an der Regionale 2010. Ziel des Projektes war die Sicherung, Entwicklung und Vernetzung eines aus mehreren Teilräumen bestehenden interkommunalen Landschaftsraumes. Vor dem Hintergrund des nach wie vor bestehenden Siedlungsdruckes wurde im Rahmen des Projektes „Grünes C“ der gestalteten Abgrenzung der Ortsränder eine besondere Bedeutung beigemessen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 424 ‚Ortsrand Siegburger Straße‘ sind auf einer Fläche von ca. 2,5 ha öffentliche Grünflächen entwickelt worden, die eine qualitativ hochwertige Ortsrandeingrünung sichern.

3.7 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

- **Abrundungssatzung:**

Die seit dem 9.10.1996 geltende Abrundungssatzung legt den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs.4 Nr. 1 BauGB fest. Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Sankt Augustin Menden, an der Marienstraße und südlich der Siegburger Straße und umfasst die bebauten Bereiche sowie die unbeplanten Gärten.

II PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

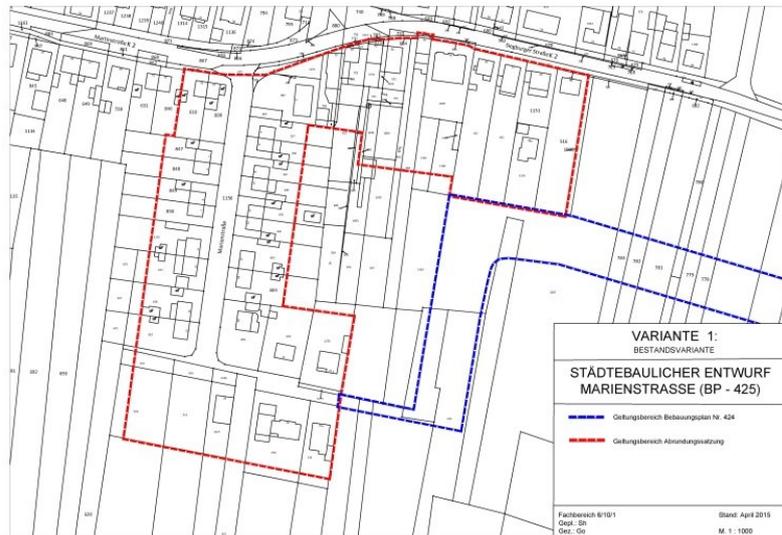
1.1 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im August 2014 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt, auf der die Varianten 1-4 vorgestellt und mit den Bürgern und Vertretern der Verwaltung diskutiert worden sind. Von einer Nullvariante, die den heutigen Stand festschreibt über verschiedene Möglichkeiten der behutsamen Nachverdichtung bis zu einer Maximalvariante wurden im Vorfeld vier Vorschläge zur zukünftigen Entwicklung der Marienstraße erarbeitet. Fast genauso breit war das Meinungsbild der Anwohner, auch weil Bewohner und Eigentümer teilweise entgegengesetzte Interessen verfolgen.

Die Verwaltung hat auf Grundlage der Diskussionen und Anregungen der Bürger eine Kompromissvariante erstellt. Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Hinterland zwischen der Grenze der geltenden Abrundungssatzung im Westen und der Grenze des geltenden Bebauungsplans 424 ("Grünes C") im Osten. Die Grundstücke der Eigentümer, die sich gegen die Planung ausgesprochen haben, sind im Geltungsbereich enthalten, bleiben aber von der Bebauung frei, so dass der Wunsch der Anwohner der Marienstraße und der Siegburger Straße, die großen Gartenflächen zu erhalten, Berücksichtigung findet. Es sind bis zu 14 neue Wohneinheiten möglich. Es besteht grundsätzlich keine Bau- oder Veräußerungspflicht der Eigentümer der Grundstücke.

- **Variante 1: „Bestandsvariante“**

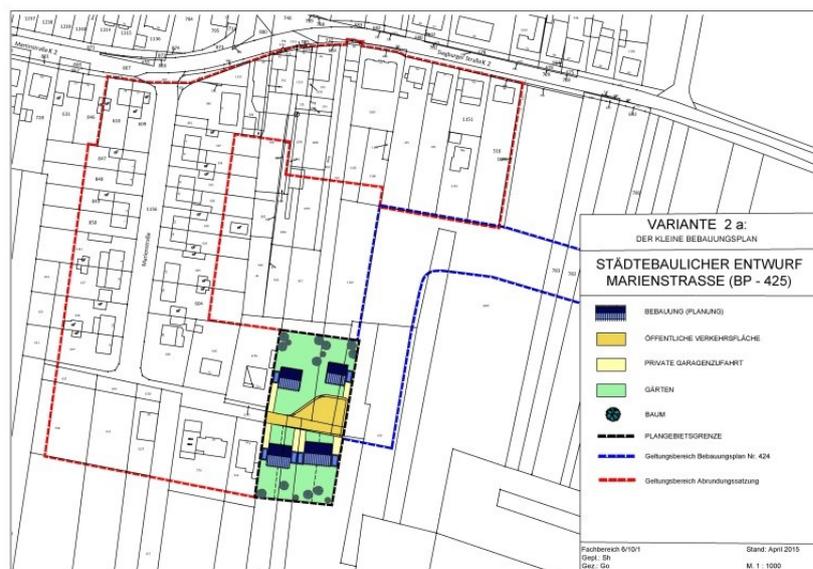
Die Bestandssituation bleibt bestehen. Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 424 und der Abrundungssatzung ist planungsrechtlicher Außenbereich. Nach § 35 Bau-gesetzbuch ist Wohnbebauung dort grundsätzlich nicht vorgesehen. Es ist keine zusätzliche Wohnbebauung zulässig.



Quelle: FB 6 Stadtverwaltung, 2015

- **Variante 2a: „Der kleine Bebauungsplan“**

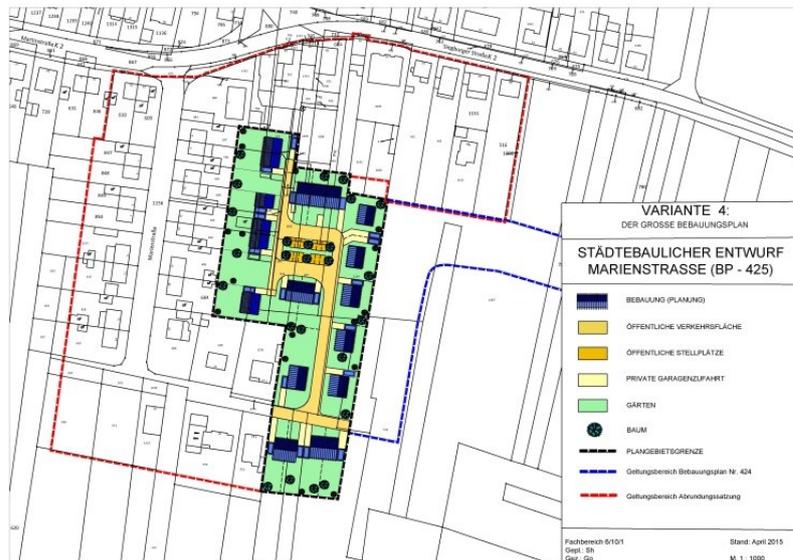
Geringfügige Ergänzung der Abrundungssatzung. Neubau von bis zu 6 Wohneinheiten wird möglich. Erschließung über die bestehende Marienstrasse, zusätzlich Bau einer Wendeanlage. Das Hinterland bleibt planungsrechtlicher Außenbereich. Dort ist keine zusätzliche Wohnbebauung zulässig.



Quelle: FB 6 Stadtverwaltung, 2015

- **Variante 4: „Der große Bebauungsplan“**

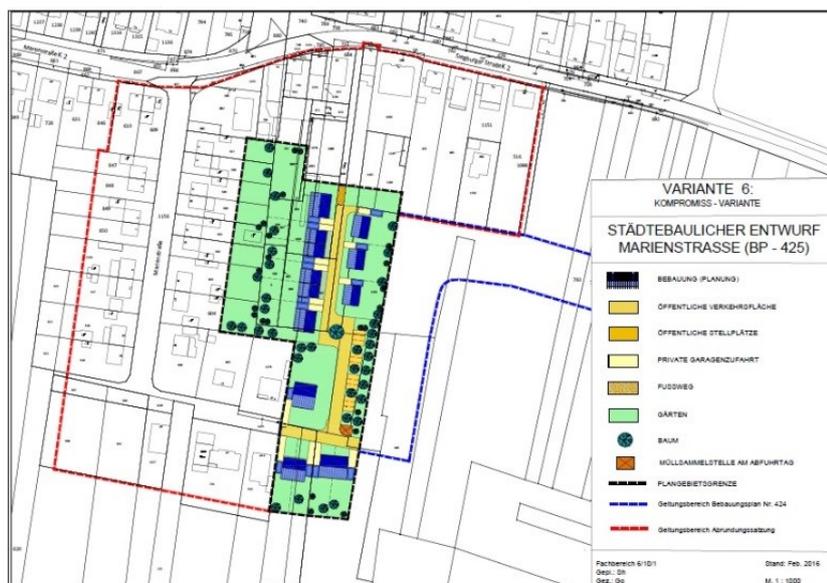
Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Hinterland. Die gesamte Fläche erhält eine Wertsteigerung zu baureifem Land. Neubau von bis zu 23 Wohneinheiten wird möglich. Erschließung über die bestehende Marienstrasse.



Quelle: FB 6 Stadtverwaltung, 2015

- **Variante 5: „Kompromissvariante“**

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Hinterland. Die Grundstücke der Eigentümer, die sich gegen eine Bebauung ausgesprochen haben, werden als Grünland festgesetzt. Neubau von bis zu 14 Wohneinheiten möglich. Erschließung über die bestehende Marienstrasse.



Quelle: FB 6 Stadtverwaltung, 2015

1.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet wird über einen von der Marienstraße ausgehenden ca. 110m langen Stichweg erschlossen. Dieser soll als Mischfläche zur Begegnung von Rad und Pkw ausgebildet werden und gleichzeitig als Begegnungsraum dienen. Über einen Fußweg ist er am nördlichen Ende an die Siegburger Straße angeschlossen. Hier wird auch eine Wendemöglichkeit für PKW vorgesehen. Die Feuerwehr erhält eine Aufstellmöglichkeit am zentralen Platz, so dass die letzten Gebäude innerhalb eines Abstandes von 50 m zu erreichen sind. Die öffentlichen Stellplätze sind parallel zur Planstraße angeordnet. Die für die Bebauung erforderlichen Stellplätze befinden sich direkt auf den Privatgrundstücken.

1.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Der zukünftige östliche Ortsrand von Menden südlich der Siegburger Straße wird geprägt von einer aufgelockerten Bebauung hin zur freien Landschaft des Grünen C. In Dachform und Firsthöhe werden vorhandene Baustrukturen für die Entwicklung der neuen Strukturen aufgenommen, so dass ein städtebaulich geordnetes Stadtbild entsteht. Entlang einer zentralen Erschließungsstraße entwickelt sich parallel zu dieser die geplante Bebauung in Form einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhaus Bebauung in eingeschossiger Bauweise. Das neue Baugebiet wird fußläufig an die Siegburger Straße und an die Freiräume des Grünen C's angeschlossen.

1.4 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept / Klima

Lage des Plangebietes

Die zentrale Lage des Plangebietes liegt im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“, Schulen, Nahversorgung, Sporteinrichtungen und Freizeiterholungen sind über das Fahrradwegesystem der Stadt Sankt Augustin wie auch über den bestehenden ÖPNV sehr gut angebunden. Auch bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen liegen in direkter Anschlussmöglichkeit an das Plangebiet.

Grün- und Freiflächen

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes entwickeln sich Grün- und Freiflächen vornehmlich auf den privaten Gärten. Die zum Grünen C hin orientierten Gärten bilden mit ihren Grenzbepflanzungen einen Übergang zum naturnah geprägten Ortsrand des Grünen C's. Zwischen den neuen Baukörpern und dem Bestand werden die Gärten des ehemaligen „Hinterlandes“ in Ihrem Bestand gesichert. Östlich der vorgesehenen Stellplätze wird ebenfalls ein naturnaher Übergang zum Grünen C vorgesehen. Hier bestehende Pflanzverpflichtungen lehnen sich an die bestehende Bepflanzung des „Grünen C's“ an und ermöglichen auch Pflanzenarten, die von der hiesigen Fauna gut angenommen werden, z.B. den Sommerflieder. Die Baumpflanzungen im Straßenraum bieten ebenfalls heimischen Tieren einen Lebensraum und tragen zum kleinräumigen Luftaustausch bzw. Mikroklimas bei.

Versiegelungsgrad

Der geringe Versiegelungsgrad des Bodens durch die vorgesehene GRZ von 0,3 trägt ebenfalls zum Schutz des Bodens und seiner Versickerungsfähigkeit bei. Auch die Beschränkung der Größe der Nebenanlagen auf max. 30m³ hat eine bodenschützende und umweltschutzvorsorgende Funktion. Die niedrige städtebauliche Dichte ermöglicht eine sehr gute Belichtung und Besonnung, die zu einer positiven Energieeffizienz beiträgt.

Dachaufbauten

Durch die Ermöglichung größerer Gauben wird einerseits der Gestaltungsfreiheit Raum gegeben, andererseits ein kompakterer Baukörper ermöglicht, der eine bessere Energiebilanz aufweist. Eine Überschreitung der absoluten Firsthöhe für Solaranlagen ist möglich.

Dachrichtung

Die Dachrichtung ermöglicht eine reine Südausrichtung, wie auch eine Ost-/ Westausrichtung. Beide Ausrichtungen sind klimaeffizient. Während eine reine Südausrichtung eine größtmögliche Stromeinspeisung in das Netz ermöglicht, bietet eine Ost-/West- Ausrichtung eine maximale Nutzung des Stroms zu Eigenbedarfszwecken, der erfahrungsgemäß morgens und abends am größten ist.

Flachdachbegrünungen

Durch die festgeschriebene Begrünung von Flachdächern werden verschiedene umweltbezogene Aspekte in der Planung berücksichtigt. Flachdachbegrünungen haben ökologische, bauphysikalische und städtebauliche positive Effekte. Einerseits wird die Temperatur im Jahresverlauf lokal gemindert aufgrund der Verdunstungs- und Transpirationsrate. Bei Dächern werden etwa 80 % bis 100 % des Niederschlags in die Kanalisation geleitet, bei Dachgärten jedoch nur ca. 30 %. Der Rest wird durch Verdampfung wieder an die Stadtluft abgegeben und trägt somit entscheidend zur Reduzierung des Feuchtemangels der oberflächenversiegelten Stadt bei. Ein weiterer Vorteil von Dachbegrünungen ist darin begründet, dass sie die Niederschläge zeitverzögert abgeben. Die Stadtentwässerung wird erheblich entlastet und die Hochwassergefahr wird gemindert⁵.

Niederschlagswasserversickerung

Zum Schutz des Bodens und der Landschaft wird das auf den privaten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem eigenen Grundstück versickert und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Dies hat auch ähnliche positive mikroklimatische Wirkungen wie die Flachdachbegrünung, da es hier auch zu einer Verdunstung von Wasser kommt.

EnEV

Die Vorgaben der EnEV sind bei Neubauten einzuhalten. Die energetischen Anforderungen an Neubauten sind zum 1.1.2016 nochmals verschärft worden.

2 Grundzüge der Planfestsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Umgebungsbebauung entsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) festgesetzt. Die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässige Nutzungen – nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke– werden in WA1 und WA2 ermöglicht. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, 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.

⁵ S.a. Klimafibel des Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg und Rüngeler, Silke, 1998 TU Berlin „Die Funktion von Dachbegrünungen in Urbanen Wasserkreisläufen“

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die bestehende kleinteilige Bauungsstruktur ein und können im Bereich der Ortsrandlage zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs in einer bisher als reiner Anliegerstraße genutzten Straße und somit zu zusätzlichen Belastungen der schutzbedürftigen Wohnnutzungen führen. Besonders Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind auch aufgrund des Erscheinungsbildes dieser Gebäude und den damit verbundenen Beeinträchtigungen des homogenen Ortsbildes eines Wohngebietes nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschossigkeit

Im Plangebiet ist eine eingeschossige Bauweise und zusätzlich der Ausbau des Dachgeschosses vorgesehen. Damit soll sich das Wohngebiet in das bestehende Ortsbild einfügen und die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung aufnehmen. Darüber hinaus soll die eingeschossige Bauweise einen harmonischen Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft bzw. zur gestalteten öffentlichen Grünfläche bilden.

2.2.2 Höhenentwicklung der Gebäude

Über die Festlegung der zulässigen Geschosse hinaus, soll durch Festlegung der maximal zulässigen Firsthöhe die Höhenentwicklung im Plangebiet genauer gesteuert werden. Die höchstzulässige Firsthöhe ist definiert als das senkrecht gemessene Maß von der gemittelten Bezugshöhe des Geländes in Metern über NHN bis zum höchsten Punkt des Firstes.

Im WA 1 darf bei eingeschossiger Bauweise die Firsthöhe 65,40 m über NHN nicht überschritten werden. Im WA 2 im Übergang zur freien Landschaft und als Eingangssituation zum Mendener Ortsteil darf bei eingeschossiger Bauweise 64,40 m Firsthöhe über NHN nicht überschritten werden. NHN ergibt sich aus der Mittelung der durchschnittlich in den Wohngebieten (WA 1 und WA 2) vorhandenen Höhenpunkte und wird mit NHN 56,40 definiert.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 56,90 m über NHN liegen.

Mit Festlegung dieser Maße wird die in der Umgebung vorhandene Höhenentwicklung aufgegriffen. Sie bietet aber gleichzeitig noch genügend Entfaltungsmöglichkeit für das einzelne Bauvorhaben. Hierzu dient auch die Befreiung von den Höhenfestsetzungen für technisch erforderliche Aufbauten.

2.2.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Um in der Ortsrandlage eine zu starke Verdichtung zu vermeiden, die auch der aufgelockerten Umgebungsbebauung nicht entspreche, ist im Plangebiet je Gebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Hierdurch wird auch indirekt der Bedarf an Erschließungsanlagen und Stellplätzen begrenzt, wodurch diese Festsetzung auch dem Bodenschutz dient.

2.3 Bauweise

Im Plangebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die gewählte Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung. Diese Festsetzungsmöglichkeit berücksichtigt den vorhandenen Grundstückszuschnitt einzelner Grundstücke. Grundsätzlich steht eine aufgelock-

ckerte Bauweise im Plangebiet am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft im Vordergrund.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

2.4.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festlegung der GRZ unterschreitet die Obergrenze, die § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorsieht. Mit einer GRZ von 0,3 wird dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen und die vorhandene Bebauungsdichte in der Umgebung berücksichtigt. Die Lage des Plangebietes am Übergang in die freie Landschaft und am Grünen C machen ebenso eine weniger dichte Bebauung erforderlich.

Darüber hinaus wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Überschreitung der GRZ auf max. 0,5 für Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ermöglicht.

Einschließlich der vorgenannten Anlagen darf der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke maximal 50% betragen.

2.5 Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen werden entsprechend dem Städtebaulichen Entwurf vorgegeben und erhalten eine Tiefe von maximal 13,00m. Dieses Maß bildet einen angemessenen Rahmen, um Einzelhäuser entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung im Plangebiet realisieren zu können. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche bietet einen ausreichenden Raum als Übergang vom öffentlichen Bereich in den privaten Bereich. Gleichzeitig ist in den Vorgartenbereichen ausreichend Platz zur Berücksichtigung von Nebenanlagen wie z. B: Müllstellplätzen, ohne die Möglichkeit der Begrünung des Eingangsbereiches vernachlässigen zu müssen.

Über die Festlegung der Baugrenze im Planwerk hinaus wird textlich eine Überschreitung der Baugrenze von bis zu 3,00m durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten ermöglicht, sofern die zulässige GRZ hierdurch nicht überschritten wird. Die Regelung wurde getroffen, um dem Wunsch entsprechende Anbauten an das Hauptgebäude anzubauen Rechnung zu tragen und höchstrichterlich festgestellt wurde, dass es sich bei diesen baulichen Anlagen nicht um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt. Eine Ausdehnung der Baugrenze bis zu einer Bebauungstiefe von 16,00m wird nicht vorgesehen, da eine derartig großzügige Bebauungstiefe in einem Einfamilienhausgebiet einen städtebaulich fragwürdigen Spielraum zur Platzierung des Hauptgebäudes mit sich bringt und die klare städtebaulich gewollte raumbildende Flucht zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäuden verlorengelassen kann. Darüber hinaus kann bei einem sehr deutlich zurückgesetzten Gebäude im rückwärtigen Bereich dann wiederum die entsprechende überbaubare Fläche fehlen, um einen Wintergarten oder eine Terrassenüberdachung zu realisieren.

Aufstehende Nebenanlagen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherung der Freiräume als Gartenbereiche und zur Sicherung einer funktionalen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur bis max. 30 cbm umbauten Raum zugelassen. Diese Festsetzung hat ebenfalls eine bodenschützende Funktion.

2.6 Stellplätze, Carports und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO) und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr.10 BauGB i.V.m. §14 (1) BauNVO)

Zur Erreichung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes sowie der Sicherung der wohnungsnahen Freiflächen und der Zuordnung der privaten Stellplätze auf dem jeweiligen Vorhabengrundstück wurden entsprechende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die offenen wie überdachten Stellplätze (Carports) sowie Garagen sind innerhalb der Baugrenzen bzw. in den dafür vorgesehenen Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Ansonsten sollen die Vorgartenbereiche nicht durch Stellplatzflächen belegt werden. Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Entlang der Erschließungsstraße werden ca. 12 Besucherstellplätze vorgesehen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind über das Gelände aufstehende Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO bis zu einem maximalen Volumen von 30 m³ zulässig. Anlagen zur Verbesserung der Stadtökologie, wie z.B. Zisternen, etc. sind hierauf nicht anzurechnen. Mit dieser Festsetzung wird die „Zersiedelung“ des Gartenbereiches verhindert, aber gleichzeitig die Möglichkeit erhalten, Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft städtebaulich verträglich durchzuführen.

2.7 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Plangebietes und Festsetzungen zum Artenschutz

Entstehen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des §14 BNatSchG, sind diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §15 BNatSchG auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahme), ansonsten sind Eingriffe vorrangig zu vermeiden. Zur Beurteilung des Eingriffsumfanges wurde daher ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Umweltbericht sowie eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan BP 425 „Marienstraße“ veranlasst. Die Ergebnisse und vorgeschlagenen Maßnahmen werden hier in der Begründung nochmals dargelegt.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Büros RMP vom November 2017⁶

Die festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die innerhalb der Straßenräume vorgesehenen Baumpflanzungen sowie die Festsetzung der privaten und öffentlichen Grünflächen im eigentlichen Planungsgebiet werden im Sinne der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angerechnet. Der Umfang dieser Maßnahmen wird jedoch nicht ausreichen, um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Gegenüberstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt, dass mit Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ein Defizit von 29.423 Biotopwertpunkten verbleibt. Das Kompensationsdefizit kann im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht ausgeglichen werden. Daher sollen Teile der Grube Deutag, die sich im Besitz der Stadt Sankt Augustin befinden, als Ausgleichsraum für den Bebauungsplan BP 425 „Marienstraße“ dienen.

Die Stadt Sankt Augustin hat ein Ökokonto-Konzept erstellt und mit der Unteren Land-

⁶ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag RMP, November 2017

schaftsbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt. Auch auf Grundlage von verschiedenen Voruntersuchungen im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes ist deutlich geworden, dass sich die Grube Deutag für Aufwertungsmaßnahmen als Suchraum eignet.

Die mit Robinien bestandenen Böschungen der Grube Deutag sollen freigestellt und als Offenbodenbereiche mit Lesesteinhaufen ausgebildet werden. Der ökologische Wertgewinn wird mit 6 Ökopunkten pro m² angesetzt. Daraus ergibt sich ein Ausgleichswert von 23.646 Punkten. Diese Maßnahmen führen zu einer Optimierung von Lebensräumen innerhalb der Grube und können gleichzeitig zur Kompensation des ökologischen Defizites des Bebauungsplanes herangezogen werden. Eine wildkrautfreie Ackerfläche wird zu einem wildkrautreichen Extensiv-Acker mit breiten Saatreihenabständen im Wechsel mit Ackerbrache umgewandelt. Der ökologische Wertgewinn wird mit 6 Ökopunkten pro m² angesetzt. Daraus ergibt sich ein Ausgleichswert von 13.956 Punkten.

Insgesamt können somit auf den o.g. Flächen externe Ausgleichmaßnahmen im Wert von 37.602 Ökopunkten umgesetzt und zugeordnet werden. Das rechnerische Defizit von - 29.423 Biotopwertpunkten (BWP) ist damit vollständig ausgeglichen (Überkompensation 8.179 BWP). Die Umsetzung und dauerhafte Pflege erfolgt durch die Stadt Augustin.

Boden

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.⁷ „Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach §1 (7) BauGB zu berücksichtigen“.⁸

Die Stadt Sankt Augustin wendet – aufgrund einer einheitlichen Bewertung im städtischen Ökokonto – das Verfahren nach Froehlich & Sporbeck an, bei dem die Bedeutung des Bodens über die Biotische Lebensraumfunktion einfließt.

Für die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/ Luft, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild erfolgt grundsätzlich ein Ausgleich der betroffenen Funktionen im Rahmen der multifunktionalen Gesamtkompensation. Bei den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird dieser Ansatz im Sinne des multifunktionalen Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft je nach Standort und Entwicklungsziel der jeweiligen Maßnahme konkretisiert.

Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan und dem Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen umfassen sowohl Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen, als auch die in- und externen Ausgleichsmaßnahmen.

Diese Vorgehensweise stellt eine Form der zusammenfassenden Bodenfunktionsbewertung dar, bei der der naturschutzfachliche Wert eines Bodens mit Hilfe funktionsübergreifender Kriterien bestimmt wird.

Bereits im Rahmen der Hinweise im Bebauungsplan werden bodenschonende Maßnahmen vorgegeben:

⁷ §1a (2) Satz 1 BauGB

⁸ §1a (2) Satz 2 BauGB

- Auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) – BBodSchG, wird hingewiesen.
- Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gelten grundsätzlich die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und die DIN 18918 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Ingenieurbio-logische Sicherungsbauweisen“, Hrsg. jeweils Deutsches Institut für Normung e. V., August 2002. Dabei ist u. a. das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten.
- Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. Ä. hat möglichst Flächen sparend zu erfolgen.
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Mai 1998, zu beachten.
- Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein: Geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln sowie strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Wie in Kapitel 3.3 (Beeinträchtigungen von Boden und Wasser) dargelegt, werden dauerhaft ca. 3.108 m² überwiegend landwirtschaftlich genutzte Parabraunerden (L 4) durch die vorge-sehene Bebauung und weitere ca. 1.337 m² durch die Verkehrsfläche versiegelt. Da heute bereits ca. 388 m² versiegelt sind, wird eine versiegelte Fläche von 4.057 m² keine natürli-chen Bodenfunktionen mehr aufweisen. Es verbleiben ca. 54,5 % des Plangebietes als un-versiegelte Bereiche in Form von Gärten, Grünflächen und geplanten Pflanzflächen, die auch zukünftig natürliche Bodenfunktionen aufweisen. Entsiegelungsmaßnahmen finden nicht statt.

Die Fläche A der externen Ausgleichsmaßnahmen liegt in einem Bereich mit natürlichen Bo-denschichtungen. Es handelt sich ebenfalls um Parabraunerde (L 4). Durch die Extensivie-rung der ackerbaulichen Nutzung werden die Bodenfunktionen gestärkt. Die Flächen B auf dem Gelände der rekultivierten Grube Deutag stellen die ehemaligen Böschungen der Kies-grube dar. Durch die Rodung der dort wachsenden Robinien wird die biologische Stickstofffi-xierung und Anreicherung (durch die Knöllchenbakterien) beendet. Die dadurch bedingte Aushagerung der Böschungsflächen bewirkt eine grundlegende Erhöhung der Biodiversität, die auch dadurch den dortigen Bodenfunktionen zu Gute kommt.

Die Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden wird multifunktional in der Grube Deutag vorgenommen.

Artenschutzprüfung Stufe I des Büros RMP vom November 2017⁹

„Das Plangebiet ist als Lebensraum für Fledermäuse von untergeordneter Bedeutung. Tagesverstecke oder Quartiere innerhalb des Plangebietes werden nach den Erkenntnissen der Ortsbegehung ausgeschlossen. Der Baumbestand weist keine für Fledermäuse nutzbaren Höhlen oder Spalten auf. Geeignete Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten liegen nicht vor. Ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse wird nach fachlicher Einschätzung nicht erwartet. Im Umfeld des Bebauungsplangebietes brüten bis auf den Turmfalken ausschließlich häufig vorkommende, ungefährdete Vogelarten. Der Nistplatz des Turmfalken im Haus an der Marienstraße Nr. 22 wird durch die geplante Ergänzung der Wohnbebauung nicht gestört. Nach fachlicher Einschätzung ergibt sich unter Beachtung der allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen keine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 (1), Nr. 3 in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG. Der Beginn der Rodungsarbeiten in den Gärten sollte grundsätzlich außerhalb der Nistzeiten stattfinden, so dass eine unbeabsichtigte Tötung von Eiern und Jungtieren der verbreiteten Vogelarten vermieden wird. Insgesamt betrachtet ist eine sachgerechte Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange aufgrund des Erkenntnisstandes aus der Begutachtung sowie der Datenlage möglich. Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass unter Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen die Aufstellung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.“¹⁰

2.7.1 Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen gemäß §9 (1) Nr. 15 BauGB

Die im Übergang zwischen neuem Bebauungsplangebiet und alter Abrundungssatzung liegenden Bereiche werden als privates Grün festgesetzt. Dies geschieht auf ausdrücklichen Wunsch der Anwohner und Eigentümer dieser Flächen, die im Bereich ihrer rückwärtigen Gärten keinerlei Veränderungen oder Bebaubarkeit wünschen. Dies ist im Verfahren der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Ausdruck gebracht worden. Da diese Flächen bereits vorher zum Außenbereich zählten und baulich nicht nutzbar waren, entsteht somit auch kein etwaiger Vermögensschaden. Den städtebaulichen Zielen und der Erforderlichkeit der Planung widerspricht dies nicht, da trotzdem ein Ortsrandabschluß durch die Bebauungsplanfestsetzungen insgesamt ausgebildet wird. Ebenso wird durch die aufgelockerte Bebauung mit großen Grünanteilen, die Kleinmaßstäblichkeit des vorhandenen Siedlungscharakters erhalten. Die Grünflächen sind als Hausgärten weiterhin zu nutzen.

Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen werden gemäß der Pflanzliste bepflanzt und sollen einen grünordnerisch gestalteten Übergang zwischen Straßenraum und der freien Landschaft des „Grünen C“ bilden. Gleichzeitig bilden sie einen Bereich, in dem Regenwasser großflächig versickern kann.

2.7.2 Pflanzung von Bäumen und Anlage einer Strauchhecke in den öffentlichen Grünflächen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot PG1: Pflanzung von Bäumen

Es sind insgesamt mindestens 4 hochstämmige klein- bis mittelkronige Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestzahl der Bäume ist bindend. Die Standräume der Bäume sind nach der FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen anzulegen. Je

⁹ Artenschutzprüfung Stufe I, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten vom 30.11.2017

¹⁰ Artenschutzprüfung Stufe I, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten vom 30.11.2017, S. 10

Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 10 m² und eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit mind. 12 m³ zu sichern.

Vorschlag Baumart: Acer campestre - Feldahorn

Mindestpflanzqualität: Hst., 3 xv, mit Ballen, StU 20-25 cm, Mindestanzahl: 4 Bäume

Pflanzgebot PG2: Anlage einer Strauchhecke

Auf der im Maßnahmenplan dargestellten Fläche ist eine freiwachsende Strauchhecke anzulegen. Die Pflanzenauswahl kann heimische Straucharten sowie nicht heimische Ziergehölze umfassen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzfläche: 496 m².

Vorschlag der Gehölzarten:

Buddleja davidii in Sorten-Schmetterlingsflieder

Ligustrum vulgare –gewöhnlicher Liguster

Rosa canina – Hundsrose

Rosa rugosa – Kartoffelrose

Spiraea vanhouttei – Prachtspiere

Sambucus nigra – schwarzer Holunder.

Mindestpflanzgröße: Str. 2xv, 60-100, Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m.

2.7.3 Begrünung von Flachdächern gemäß §9(1) Nr. 25 BauGB

Durch die festgeschriebene Begrünung von Flachdächern werden verschiedene umweltbezogene Aspekte in der Planung berücksichtigt. Flachdachbegrünungen haben ökologische, bauphysikalische und städtebauliche positive Effekte. Einerseits wird die Temperatur im Jahresverlauf lokal gemindert aufgrund der Verdunstungs- und Transpirationsrate. Bei Dächern werden etwa 80 % bis 100 % des Niederschlags in die Kanalisation geleitet, bei Dachgärten jedoch nur ca. 30 %. Der Rest wird durch Verdunstung wieder an die Stadtluft abgegeben und trägt somit entscheidend zur Reduzierung des Feuchtemangels der oberflächenversiegelten Stadt bei. Ein weiterer Vorteil von Dachbegrünungen ist darin begründet, dass sie die Niederschläge zeitverzögert abgeben. Die Stadtentwässerung wird erheblich entlastet und die Hochwassergefahr wird gemindert¹¹. Durch die 60%- Regel ist eine Nutzung des Flachdaches als Terrasse weiterhin möglich.

2.7.4 Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. §44 LWG NRW, §55 (2) WHG i. V. m. §9 (4) BauGB

Durch die Festsetzungsmöglichkeiten des §9 (1) Nr. 20 BauGB werden u.a. Maßnahmen festgesetzt, die der Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf dienen und somit eine Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie des Bodens abbilden.

Die angetroffenen Bodenschichten und die hydrogeologischen Begebenheiten lassen eine Versickerung von Niederschlagswasser nach Maßgabe des §44 LWG NRW i.V. mit §55 (2) WHG auf dem eigenen Grundstück über Mulden und Rigolen unter bestimmten Voraussetzungen zu. Die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen ist aber aufgrund der teilweise

¹¹ S.a. Klimafibel des Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg und Rüngeler, Silke, 1998 TU Berlin „Die Funktion von Dachbegrünungen in Urbanen Wasserkreisläufen“

unterschiedlichen Durchlässigkeit des Bodens (kf-Werte) durch einen Bodenaustausch zu sichern. Bei der Herstellung der Versickerungsflächen darf kein Recyclingmaterial (RCL) verwandt werden. Weitere Angaben können dem Hydrogeologischen Gutachten von Dr. Hemling, Gräfe und Becker Baugrund GmbH Köln vom 22.5.2014¹² entnommen werden.

Für Bedachungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmungen von Schwermetallen in das Grundwasser erfolgen.

Die Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet vom 7.6.1985¹³ ist zu beachten. Für die verschiedenen Versickerungsanlagen sind je nach Art wasserrechtliche Erlaubnisse oder Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises einzuholen.

Bei der Anlage der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken ist zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m, zu nicht wasserundurchlässig ausgeführten, unterkellerten Gebäuden ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

Die jeweilige Größe und Lage der Versickerungseinrichtungen werden im Genehmigungsverfahren durch die entwässerungstechnische Planung konkretisiert.

2.7.5 Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Um direkte Tötungen von gehölzbrütenden Vogelarten auszuschließen, sind die Rodungsarbeiten im Winter ab Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Nist- und Brutzeiten (in der Zeit vom 01. März bis 30. September) gem. § 39 (5) BNatSchG durchzuführen. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

2.8 Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu 36,89 % und den Baugebietsflächen zu 63,11 % zugeordnet.

Die zu kompensierenden Eingriffe erfolgen innerhalb des Plangebietes auf folgenden Flächen:

Gemarkung Obermenden, Flur 1

Flurstücke 333/41, 334/41, 500, Teil v. 1232, Teil v. 1233, Teil v. 797, Teil v. 969, Teil v. 968, Teil v. 787, 609, 846, 847, Teil v. 848, Teil v. 967, Teil v. 1079, Teil v. 1093, Teil v. 1092, 1164, Teil v. 1165, Teil v. 1166

Gemarkung Obermenden, Flur 12

Flurstücke 10, 60

Gemarkung Obermenden, Flur 5

¹² Orientierendes hydrogeologisches Gutachten (Versickerung von Niederschlagswasser) Nr. 14K022P074 von Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH, Köln vom 22.5.2014

¹³ http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung05/54/wasserversorgung/wasserschutzgebiete/uebersicht/wsg_vo_meindorf.pdf

Flurstücke Teil v. 1335, Teil v. 1338, 1334, 1337, Teil v. 1276, Teil v. 604, Teil v. 603, Teil v. 602, Teil v. 601, Teil v. 600, Teil v. 599, Teil v. 598, Teil v. 597

Die Kompensation erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes auf folgenden Flächen:

Fläche A 1 - Extensivacker

Flächengröße: 2.326,40 m²; Lage: Gemarkung Hangelar, Flur 4, anteilige Flurstücke 2, 3, 4, 227, 229, 231, 233, 235, 237

Flächen B 6, B 8, B 9 und B 10 – Offenlandbiotope mit Lesesteinhaufen

Flächengröße: zusammen 3.941 m²

Lage B 6:

Größe 2.246,67 m², Gemarkung Hangelar, Flur 4, anteilige Flurstücke 2, 3, 4, 227, 229, 231, 233, 235, 237

Lage B 8:

Größe 1.186 m², Gemarkung Meindorf (54048), Flur 1, Flurstück 2206 und anteilig 1791

Lage B 9:

Größe 238,34 m², Gemarkung Meindorf (54048), Flur 1, anteilige Flurstücke 1327 und 1328

Lage B 10:

Größe 270,13 m², Gemarkung Meindorf (54048), Flur 1, anteiliges Flurstück 961



Quelle: Rot markierte externe Ausgleichsflächen Grube Deutag (Quelle: Planskizze Stadt Sankt Augustin und LPB, Büro RMP)

2.9 Ver- und Entsorgung

Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Aufstellung der Müllgefäße am Abfuhrtag ist am Wendehammer im Wohnweg eine ausreichende Fläche vorgesehen, so dass der hintere Stichweg nicht mit Müllfahrzeugen befahren werden muss.

Das Plangebiet ist in der Anzeige zur Planung, Erstellung oder wesentlichen Veränderung sowie dem Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung nach § 58.1 Landeswassergesetz NRW enthalten und wird als modifiziertes Mischwasserkanalisationsnetz ausgebaut.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser und das auf befestigten öffentlichen Flächen anfallende belastete Oberflächenwasser wird über Anschlusspunkte in der Marienstraße der zentralen Abwasserbehandlungsanlage Sankt Augustin-Menden (ZABA) zugeleitet.

2.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß §86 BauO NRW 2000 i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW sollen die oben begründeten Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen. Sie orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden städtebaulichen Struktur und dienen der besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild.

2.10.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° und Pultdächer mit einer Neigung bis max. 20° sowie Satteldächer mit einer Neigung bis 45° zulässig. Miteinander verbundene Gebäude sollen in der Dachform und -farbe nicht voneinander abweichen. Mit diesen Festsetzungen wird das Ziel einer gestalterischen Orientierung an der Umgebung gewährleistet, unter Berücksichtigung geprägten Bestandsituation im nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiet.

Ein Drempe ist bei einer eingeschossigen Bebauung zulässig, um hier die Möglichkeit des Dachausbaues für weiteren Wohnraum zu schaffen.

2.10.2 Dachaufbauten

Um eine ruhige Dachlandschaft im Bereich des südlichen und östlichen Siedlungsrandes auszuformen, wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes die Ausbildung von Dachaufbauten geregelt.

2.10.3 Vorgartengestaltung

Die Abfallbehälter sollen aus städtebaulichen Gründen nicht von öffentlichen Straßen und Wegen einsehbar sein, so dass hier explizit für den Vorgartenbereich Festsetzungen getroffen werden. Hiervon ausgenommen, sind zentrale Sammelstellen, die nur am Abfuhrtag angegliedert werden.

Garagen sind in den Vorgartenbereichen nicht zulässig, da sie das Bild des Straßenraumes als offene Vorgartenlandschaft negativ dominieren würden.

2.10.4 Grundstückseinfriedung

Zur Grundstückseinfriedung sind nur freiwachsende Hecken und Schnitthecken aus heimischen Pflanzen oder Zäune in Kombination mit Pflanzungen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche 1,20m im Vorgartenbereich nicht überschreiten.

Die Höhe der Einfriedung wird geregelt zum Zwecke einer hinreichenden Einsehbarkeit des Geländes im Hinblick auf die Gewährleistung einer städtebaulichen und sozialräumlichen Integration in das bestehende Wohnquartier. Die Festsetzungen sollen auch ökologischen Gesichtspunkten Rechnung getragen, da Hecken und Zaunbegrünungen als Lebensraum für Kleintiere, Vögel und Insekten dienen.

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Wasserschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Sankt Augustin-Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverband. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote, sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

4 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 mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

4.1 Kampfmittelbeseitigung

Für das Gebiet liegt eine Bewertung über Kampfmittel seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) vor. Da im Gebiet Kampfhandlungen stattfanden wird eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen.

Mindestens 3 Monate vor Beginn der Erd- und Bauarbeiten muss der KBD (Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland, Außenstelle Köln) unter Angabe des Aktenzeichens (22.5-3-5382056-283/14) beteiligt werden, um eine geophysikalische Untersuchung vorzunehmen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des KBD eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.

Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung, incl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf.

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

4.2 Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. Nr.: 02206 / 80039, Fax: 02206 / 80517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen.

4.3 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.), verwiesen.

Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen“ (Anlage zum RdErl. d. MBV v. 08.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

4.4 Niederschlagswasser

In neuen Baugebieten (seit dem 1.1.1996) ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§55(2) WHG). Siehe auch hier die Vorgaben des Rd. Erl. „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß §51a des Landeswassergesetzes“ vom 18.5.1998.

Die angetroffenen Bodenschichten und die hydrogeologischen Voraussetzungen lassen die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet unter der Bedingung zu, dass bis zur Kiessande führenden Schicht ein Bodenaustausch vorgenommen werden muss¹⁴. Hierfür darf kein Recycling-Material verwendet werden.

Für eine Versickerungsanlage ist beim Rhein-Sieg-Kreis, Untere Wasserbehörde, ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen. Diese wird Teil der Baugenehmigung und sollte rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

4.5 Abwasser

Erforderliche Kanalbaumaßnahmen sind gemäß ATV-DVWK-Arbeitsblatt A142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten (Ausgabe 2002)“ durchzuführen.

¹⁴ Hydrogeologisches Gutachten Dr. Hemling, Gräfe & Becker vom 22.5.2014, S. 8

4.6 Straßenbau

Bei erforderlichen Straßenbaumaßnahmen sind die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002) zu beachten.

4.7 Abfallwirtschaft

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, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, unter Angabe der Entsorgungsanlage oder einer Wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einbaustelle, anzuzeigen.

Stark eingeschränkt ist gemäß § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung der Einsatz von Recyclingmaterial, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen Stoffen. Das Lagern von wassergefährdenden Stoffen im Bereich der Baustellen ist unzulässig. Eine Betankung der eingesetzten Baufahrzeuge ist nur auf speziell dafür genehmigten, befestigten Flächen mit den notwendigen Entwässerungseinrichtungen zulässig. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Baumaschinen ist auf befestigte Flächen mit Anschluss an o.g. Entwässerungseinrichtungen zu beschränken. Baufahrzeuge und Baumaschinen sind täglich auf ihren ordnungsgemäßen Zustand, insbesondere im Hinblick auf den möglichen Austritt wassergefährdender Stoffe, zu überprüfen. Schon geringfügige Schäden sind sofort zu beheben. Ansonsten sind schadhafte Fahrzeuge und Maschinen kurzfristig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herauszubringen.

Die Bereithaltung von Ölbindemitteln und anderen Sicherheitsmaterialien in ausreichender Menge für unvorhersehbare Schadensfälle ist zu gewährleisten. Sanitäre Anlagen im Rahmen von Baumaßnahmen sind abflusslos zu errichten. Eine Einweisung der Baufirmen auf die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen in Wasserschutzgebieten hat zu erfolgen. Die Aufsichtsbehörden und der Wahnachtalsperrenverband sind bei Ereignissen, die eine Gefährdung des Grundwassers oder eines Oberflächengewässers besorgen lassen, unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Befestigung aller durch Kraftfahrzeuge befahrbarer Flächen (Straßen, private Zufahrten, Stellplätze, etc.) mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, sickerfähiges Pflaster etc.) ist unzulässig. Der Einbau von Recyclingbaustoffen dieser Wasserschutzzone ist – nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.

4.8 Bodenschutz

Bei der Einrichtung der Baustelle ist auf einen schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Abgetragener Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen einzuhalten. Dabei sind gefährdende Stoffe ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfallstoffe und Baureste sind ebenfalls kontrolliert zu entsorgen.

Boden ohne weitere Verwendung soll sofort vom Baustellenbereich abgefahren werden. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Boden im Bereich von Baulagerflächen und Fahrgassen mindestens 40 cm tief zu lockern.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, so wird unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz informiert (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen.

4.9 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ vom Februar 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

4.10 Schutz von Bäumen und Gehölzen

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen, auch angrenzender Grundstücke, ist bei den Bauarbeiten im Kronentrauf- und Wurzelbereich von Gehölzen die DIN 18920 zu beachten. Demnach sind Baumaßnahmen im Kronentraufbereich von Bäumen in Handschachtung von Fachpersonal vorzunehmen, um auch die Wurzelversorgung fachgerecht durchzuführen. Anschüttungen im Kronentraufbereich von Bäumen sind unbedingt zu vermeiden. Zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen ist die Errichtung eines Schutzzaunes mit einer Mindesthöhe von 1,80 m erforderlich. Er wird ortsfest eingebaut und bleibt während der gesamten Bauzeit vor Ort.

4.11 Hinweis auf die Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Sankt Augustin Fachbereich 6 (Stadtplanung und Bauordnung), Fachbereich 7 (Tiefbau) sowie im Büro für Natur- und Umweltschutz (BNU) während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

5 Flächenbilanz

Von der rund 9.850 qm großen unbebauten Fläche des Plangebietes werden ca. 14% mit Erschließungsanlagen bebaut. Davon sind ca. 12 öffentliche Stellplätze sowie eine Müllsammelstelle vorgesehen. Nach Abzug der öffentlichen (4% = 417 qm) und privaten Grünflächen (19%=1.880 qm) verbleiben ca. 6.216 qm (63%) als potentielle Baugrundstücke, die zwischen 30-50% überbaut werden können.

6 Umsetzung

6.4 Bodenordnung

Es sind z. Zt. keine förmlichen Bodenordnungsmaßnahmen vorgesehen. Die künftigen Eigentumsverhältnisse werden privatrechtlich geregelt. Es besteht grundsätzlich kein Verkauf- oder Bauzwang.

6.5 Finanzierung

Um die Erschließung des Gebietes zu gewährleisten, muss die Stadt Sankt Augustin, die zentrale Erschließungsstraße herstellen. Diese kann zu 90% über Erschließungsbeiträge gemäß BauGB finanziert werden. Ebenso entstehen für die Pflege des öffentlichen Grünstreifens und der Bäume entlang der Stellplätze Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen.

Die generelle Strategie der Finanzierung bleibt - wie die Strategie zur Bodenordnung - einem späteren Zeitpunkt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorbehalten. Auch hier strebt die Stadt Sankt Augustin freiwillige Lösungen an, ohne zum derzeitigen Zeitpunkt auf das Instrumentarium des BauGB verzichten zu wollen.

7 Anlagen

- Artenschutzprüfung Stufe I, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten vom 30.11.2017
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten vom 29.11.2017
- Orientierendes hydrogeologisches Gutachten (Versickerung von Niederschlagswasser) Nr. 14K022P074 von Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH, Köln vom 22.5.2014
- Umweltbericht, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, 30.11.2017