

**BEGRÜNDUNG**  
**zum Bebauungsplan Nr. 607/8, 2. Änderung**  
**„An der alten Heerstraße“**  
**- Sankt Augustin -**

Fassung vom **04.04.2019**

## Inhalt

<b>1. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
3.1. Regionalplan .....	4
3.2. Flächennutzungsplan.....	4
3.3. Bebauungspläne .....	4
3.4. Landschaftsplan.....	5
<b>4. Verfahren.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung.....</b>	<b>5</b>
5.1. Städtebauliche Situation .....	5
5.2. Freiraum.....	6
5.3. Verkehrliche Anbindung .....	6
<b>6. Städtebauliche Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Auswirkungen der Planung / Voruntersuchungen .....</b>	<b>7</b>
7.1. Stadtentwicklung .....	7
7.2. Verkehrliche Auswirkungen .....	7
7.3. Immissionen .....	7
7.4. Artenschutz .....	7
7.5. Boden / Entwässerung.....	8
<b>8. Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
8.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) .....	9
8.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
8.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	11
8.4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
8.5. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) .....	11
8.6. Nachrichtliche Übernahme - Gewässerschutz.....	11
<b>9. Umweltbelange .....</b>	<b>12</b>
9.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	12
9.1.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung .....	12
9.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft ...	12
9.1.3. Schutzgut Fläche .....	13
9.1.4. Schutzgut Boden .....	13
9.1.5. Schutzgut Wasser .....	13
9.1.6. Schutzgut Luft und Klima .....	14
9.1.7. Schutzgut Landschaft.....	14
9.1.8. Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	14
9.2. Wechselwirkungen .....	14
9.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	15
9.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....	15
<b>10. Hinweise .....</b>	<b>15</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Im Bereich zwischen Hauptstraße und Alte Heerstraße soll die dort ansässige Zahnarztpraxis auf dem eigenen Grundstück durch einen Neubau erweitert werden. Das neu entstehende Gebäude soll sowohl Praxis-/Büro- als auch Lagerflächen enthalten. Mit der Errichtung eines neuen Praxisgebäudes sind außerdem auf dem Grundstück vorhandene Stellplatz- und Grünflächen entsprechend anzupassen. Die für die Praxiserweiterung benötigten Flächen befinden sich auf dem eigenen Grundstück und sind derzeit als Rasenfläche hergestellt.

Die von den Erweiterungsabsichten betroffenen Grundstücksteile liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 607/8 „An der alten Heerstraße“ aus dem Jahr 1984. Danach sind die Flächen zum einen als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt und zum anderen mit einem Pflanzgebot belegt. Die Flächen liegen innerhalb eines ausgewiesenen Mischgebietes.

Die Gemeinschaftsstellplatzfläche im Wendebereich an der Alte Heerstraße ist nicht hergestellt worden und wird auch künftig nicht benötigt. Für die angrenzenden gewerblichen Nutzungen wie Zahnarztpraxis, Reifenhandel und weitere Büronutzungen wurden die entsprechend notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Privatgrundstücken untergebracht.

Die Pflanzfläche dient lediglich als Gestaltungs-, Gliederungs- bzw. Trenngrün zwischen dem Gewerbe und der Wohnnutzung und hat keine kompensatorische Bedeutung.

Aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben ist der geplante Neubau zur Erweiterung der Zahnarztpraxis nicht genehmigungsfähig. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist der rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Die Stadt Sankt Augustin unterstützt das Vorhaben, da es dazu dient, die vorhandene Zahnarztpraxis bedarfsgerecht erweitern zu können und den Standort damit nachhaltig zu sichern. Dies entspricht der städtischen Zielsetzung, die für die Gesundheitsversorgung der Bevölkerung wichtigen zentralen Einrichtungen möglichst zu erhalten und auszubauen. Gleichzeitig dient die Nachverdichtungsmaßnahme der Innenentwicklung.

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat daher in seiner Sitzung am 10.10.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 607/8 „An der alten Heerstraße“ zu ändern. Ziel der Änderungsplanung ist die Neufestsetzung eines Mischgebietes mit entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine entsprechende Zurücknahme und Anpassung der Flächen mit Pflanzgeboten auf der Grundlage der vorliegenden Vorhabenplanung zur Erweiterung der vorhandenen Praxis. Mit in den Geltungsbereich einbezogen wird klarstellend die nordwestlich unmittelbar angrenzende Wendeanlage, über die der Planbereich erschlossen wird.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 607/8 „An der alten Heerstraße“, 2. Änderung umfasst die Flurstücke 3588, 3589, 3590 sowie Teile der Flurstücke 4891, 4913 und 4915, Flur 6, Gemarkung Niederpleis.

Das Plangebiet wird im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Bahnstraße und im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der gewerblichen Nutzung an der Alte Heerstraße begrenzt. Im Norden schließen der Reifenhandel und im Osten Parkplatz- und Grünflächen der Zahnarztpraxis an.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,18 ha.

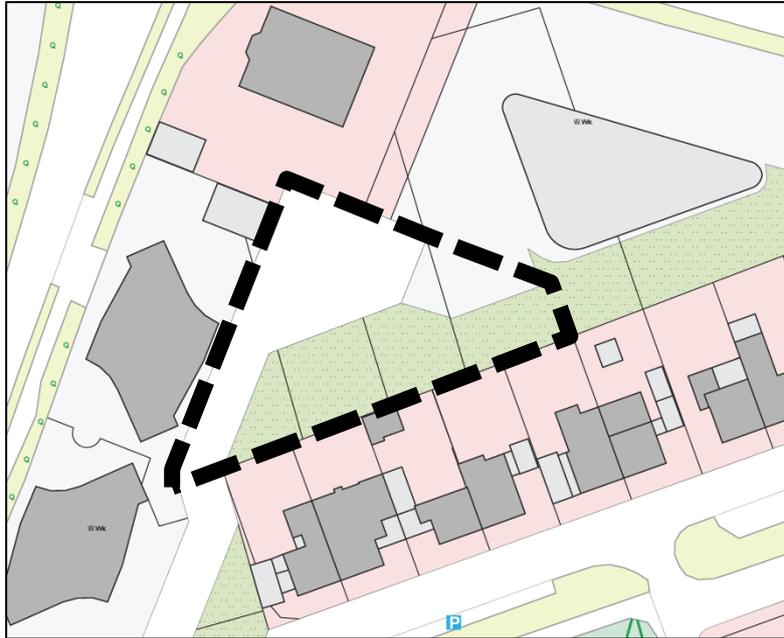


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1. Regionalplan

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, stellt den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Erweiterung der ärztlichen Einrichtung ist damit aus dem aktuellen Regionalplan abzuleiten.

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin ist das Plangebiet insgesamt als Mischgebiet dargestellt. Die Planungsziele zur Erweiterung der Zahnarztpraxis sind somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

#### 3.3. Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 607/8 „An der alten Heerstraße“ aus dem Jahr 1984. Die heute im Plangebiet vorhandene Wendeanlage der Alte Heerstraße ist in ihrem jetzigen Ausbauzustand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Südlich daran anschließend setzt der Bebauungsplan eine 12 m tiefe Fläche für Gemeinschaftsstellplätze fest. Daran anschließend ist eine Fläche mit Pflanzgeboten festgesetzt, die in knapp 10 m Breite entlang der gesamten Länge der südlichen Grundstücksgrenze des heutigen Praxisgrundstücks verläuft. Für die umliegenden überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich Alte Heerstraße und Bahnstraße setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet mit GRZ/GFZ von 0,4/0,8 in offener, max. zweigeschossiger Bauweise fest.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 607/8 werden, soweit sie den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes betreffen, mit dessen Rechtskraft aufgehoben.

### **3.4. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

## **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit der Planung wird die städtebauliche Nachverdichtung in einem gut erschlossenen innerörtlichen Bereich ermöglicht; sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG vor und bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im Sinne von § 13a BauGB wird von der Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes abgesehen. Eine zusammenfassende Betrachtung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt im Kapitel Umweltbelange.

## **5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung**

### **5.1. Städtebauliche Situation**

Das topographisch ebene Plangebiet besteht zum einen aus der öffentlichen Wendeanlage eines Abzweigs der Alte Heerstraße, zum anderen aus privaten Parkplatz- und Grünflächen des Grundstückes der Zahnarztpraxis. Die Grünfläche dient der randlichen Grundstückeingrünung. Sie ist als Rasenfläche hergestellt und mit einer ca. 1,5 m - 2,0 m hohen Lorbeerhecke eingefasst.

Die nähere Umgebung des Plangebietes charakterisiert sich in ihrer Nutzung, ihrer bauphysikalischen Ausformulierung und Architektursprache als sehr heterogen.

Nordöstlich des Plangebietes schließt das Hauptgebäude der Zahnarztpraxis in der baulichen Sonderform eines Dreiecks mit seinen umliegenden Parkplatzflächen im Norden und Westen und den Eingrünungsflächen im Süden an. Das Praxisgebäude ist zweigeschossig ausgebaut, zuzüglich eines Staffelgeschosses mit Flachdach.

In Richtung Westen grenzen entlang der Alte Heerstraße weitere Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie in einer heterogenen Bauformen in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise an.

Im Süden schließen unmittelbar die Gartenflächen einer Reihenhausbauung an das Plangebiet an. Die zweigeschossigen Gebäude mit Satteldächern stehen traufständig entlang der Bahnstraße.

In Richtung Norden, Südosten sowie westlich der gewerblichen Nutzungen befindet sich umfangreiche Wohnbereiche. Dabei handelt sich überwiegend um ortstypische Eigenheime und Reihenhausstrukturen in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach.

## **5.2. Freiraum**

Das Grundstück der Zahnarztpraxis ist allseitig eingegrünt, insbesondere zu der südlich angrenzenden Wohnbauung wurde ein Grünstreifen hergestellt, der mit einer ca. 1,5 – 2,0 m hohen Lorbeerhecke eingefasst wird und in seiner Breite von 5,0 – 10,0 m variiert. Diese fungiert als markantes Gliederungsgrün an der Nahtstelle von Wohnen und Gewerbenutzung.

Unmittelbar südlich der Bahnstraße, in etwa 100 m Entfernung zum Plangebiet, beginnt der Niederpleiser Wald. Dieser ist intensiv erschlossen und dient vorwiegend der siedlungsnahen Erholung.

Etwa 500 m nördlich des Plangebietes liegt der Pleiser Park mit einem differenzierten Angebot an Spiel- und Aufenthaltsflächen.

## **5.3. Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet liegt nahe dem Kreuzungsbereich Alte Heerstraße/ Hauptstraße und ist an beide Hauptverkehrsachsen angebunden.

Über die Wendeanlage in der Alte Heerstraße erfolgt die Hauptein-/ -ausfahrt auf das Praxisgelände. Außerhalb der Geschäftszeiten verhindert eine Schranke Schleichverkehre von der Alte Heerstraße auf die Hauptstraße über das Privatgrundstück.

Die Anbindung an die Hauptstraße ist nur eingeschränkt nach dem Prinzip rechts rein/ rechts raus nutzbar.

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist in östlicher Richtung in kurzer Entfernung über die Hauptstraße und die rund 2 km entfernte BAB 560 Anschlussstelle Niederpleis gegeben. Diese führt im weiteren Verlauf auf die nah gelegene BAB 3 im Osten und die etwas weiter entfernte BAB 59 im Westen.

Die Anbindung in Richtung Sankt Augustin-Zentrum, welches sich in etwa 1,5 km Entfernung vom Plangebiet befindet, erfolgt ausgehend vom Plangebiet über die Hauptstraße und die Hennefer Straße.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die nahe gelegene Haltestelle Pleiser Dreieck an der Kreuzung Hauptstraße/ Alte Heerstraße mit der Buslinie 517 sichergestellt. Die Buslinie bietet Anschluss an das Zentrum Sankt Augustins, von wo aus die umliegenden Ortsteile als auch der Siegburger Bf und der Bonner Hbf zu erreichen sind.

## **6. Städtebauliche Planung**

Die Planung des Praxis-Neubaus sieht ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und Flachdach vor. Der Hauptzugang erfolgt über die östlich angrenzende, private Stellplatzanlage.

In dem Neubau sollen ergänzende Praxis-/Büro- und Lagerflächen geschaffen werden.

Das geplante Gebäude schließt unmittelbar südlich an die Wendeanlage der Alte Heerstraße an, sodass im rückwärtigen Bereich zu den südlich angrenzenden Privatgärten der Wohnbebauung ein hinreichender abstandsflächenrechtlicher Abstand verbleibt.

Die östlich an den Neubau angrenzende, vorhandene private Stellplatzanlage der Zahnarztpraxis wird um 2 Stellplätze erweitert.

Die vorhandene Rasenfläche soll angrenzend an den Neubau in Richtung der südlichen Wohnbebauung erhalten bleiben werden, dies gilt auch für die Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Soweit eine Sicherung im Zuge der Bauarbeiten nicht möglich ist, werden die Rasenflächen und Bepflanzungen nach Abschluss der Bauarbeiten wieder hergestellt. Eine Abschirmung zu den südlichen Nachbarn ist damit weiterhin gegeben und wird mittels entsprechender Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

## **7. Auswirkungen der Planung / Voruntersuchungen**

### **7.1. Stadtentwicklung**

Mit der Erweiterung des Praxisstandortes wird eine für die Gesundheitsversorgung der Bevölkerung wichtige zentrale Einrichtung ortsnah erhalten und zukunftsfähig ausgebaut. Das Vorhaben dient dazu den zentrumsnahen Standort nachhaltig zu sichern und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Versorgungsinfrastruktur in Sankt Augustin.

### **7.2. Verkehrliche Auswirkungen**

Das Grundstück der Zahnarztpraxis ist mit Anschlüssen an die Alte Heerstraße und die Hauptstraße an zwei öffentliche Hauptverkehrsachsen angebunden, sodass die betrieblichen Verkehre hinreichend abgewickelt werden können.

Aufgrund der bisherigen Nutzung liegen bereits im Bestand entsprechende Verkehrsbebewegungen vor, die nur geringfügig durch ggf. neue Mitarbeiter ergänzt werden. Planungsbedingte Störungen im Umfeld sind durch den Neubau nicht zu erwarten.

### **7.3. Immissionen**

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Baumaßnahme ist eine Zunahme der betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffemissionen nicht zu befürchten.

Schallschutztechnisch ist davon auszugehen, dass der geplante Neubau für die südlich liegenden Wohngebäude eine eher schallschützende Wirkung bezogen auf die Verkehrsgerausche der Wendeanlage und ggf. auch der Hauptstraße ausüben wird.

Mit dem Betrieb und seiner geplanten Nutzungspalette sind keine Immissionen verbunden, die Störungen in der Nachbarschaft hervorrufen würden.

### **7.4. Artenschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch das Büro HKR Landschaftsarchitekten eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Der hierzu vorliegende Bericht vom 07.01.2019 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Der insgesamt ca. 1.800 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich ist von versiegelten Flächen, einer Rasenfläche und Ziergehölzen wie Kirschlorbeer und Koniferen geprägt. Im östlichen Bereich stocken zwei abgängige Zierkirschen; auf einer Pflanzinsel wurde eine Platane gepflanzt.

Die beiden abgängigen Kirschbäume eignen sich als potenzielle Tages- bzw. Übergangsquartiere für Fledermäuse und bieten dem Höhlenbrüter potenzielle Fortpflanzungs- und

Ruhestätten. Die Ziergehölze bieten potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Bluthänfling und den Girlitz.

Zum Schutz dieser Arten sind die Fällung sowie nicht vermeidbare Rodungen und Rückschnitte der Bäume und Sträucher zwischen Mitte November und Ende Februar durchzuführen, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten von Höhlen bewohnenden Vögeln und Tagesverstecken/ Übergangsquartiere von Fledermäusen vermieden werden kann.

Soll die Rodung der Bäume und Sträucher außerhalb des genannten Zeitraums erfolgen, so ist im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundige Person sicher zu stellen, dass bei den vorgesehenen Arbeiten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, also keine Tiere der potenziell vorkommenden Arten getötet, verletzt oder erheblich gestört werden. Dazu sind die Höhlen ggf. endoskopisch zu untersuchen.

Für die planungsrelevanten und sonstige national geschützte Tierarten ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten. Hier kann unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahme das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden. In den Bebauungsplan wird demzufolge ein entsprechender Hinweis auf die Vermeidungsmaßnahme aufgenommen.

Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Wirkungsbereich des Planvorhabens nicht vorhanden.

Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

## **7.5. Boden / Entwässerung**

Die Niederschlagswässer des bestehenden Hauptgebäudes der Praxis werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Da mit dem hiesigen Vorhaben eine erstmalige Bebauung erfolgt, ist im Planverfahren § 44 Landeswassergesetz (LWG), der i. V. m. § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes eine Regenwasserversickerung auf erstmalig ab 1996 bebauten Grundstücken vorschreibt, anzuwenden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher ein Bodengutachten erstellt, welches die Baugrundverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet geprüft hat (Baugrundgutachten p / 1912150, igb Gey & John GbR, 26.02.2019, Münster). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Zur Erfassung der bodenmechanischen, der geologischen und der hydrologischen Untergrundverhältnisse wurden am 12./13. Februar 2019 im Bereich des Baufensters insgesamt 4 Rammkernsondierungen niedergebracht. Zusätzlich wurde im Hinblick auf die Bewertung der Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswasser östlich des Baufensters im Bereich einer theoretisch denkbaren Versickerungsanlage eine weitere Kleinbohrung niedergebracht.

Während der Aufschlussarbeiten wurde der Wasserspiegel eines zusammenhängenden Porengrundwasserkörpers sowohl mittels Klopfnässe am entnommenen Bohrgut als auch mittels Lichtlotmessung im kurzzeitig standfesten Bohrloch in Tiefen zwischen rd. 5,6 und 6,2 m unter aktueller Geländeoberkante (GOK) angetroffen.

Infolge der, oberhalb der vergleichsweise gut wasserdurchlässigen Sandpartien, erbohrten minder wasserdurchlässigen Sande, muss im Niveau und oberhalb dieser minder wasserdurchlässigen Sandpartien nach stärkeren Niederschlagsereignissen mit einer erhöhten Durchfeuchtung des Baugrundes bis hin zur Ausbildung isolierter Schichtenwas-

serkörper geringer Stärke gerechnet werden. Diese temporäre Staunässe wurde im Zuge der Baugrunduntersuchung in Tiefen zwischen rd. 1,5 und 3 m unter aktueller GOK angetroffen.

Vor diesem Hintergrund sind die erdberührten Bauteile des geplanten Neubaus wasserdicht auszubilden oder mit WU-Beton („weiße Wanne“) auszuführen. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis übernommen.

Die im oberen Abschnitt direkt unter den anthropogenen Auffüllungen z.T. angetroffenen vermeintlichen Flugsande sowie die im Bereich der denkbaren Versickerungsanlage unterhalb einer Tiefe von rd. 2,6 m unter aktueller GOK erfassten, Sandpartien sind allein unter Beachtung deren Durchlässigkeitsbeiwerte als sickerfähig einzustufen, während die oberen Sandpartien hingegen nur eine deutlich reduzierte Wasserdurchlässigkeit mit entsprechend wasserstauenden Eigenschaften besitzen.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist – auch unter Beachtung der Grundwasserverhältnisse – in den kieshaltigen Sanden der Unteren Mittelterrasse grundsätzlich möglich. Dabei muss jedoch der angetroffene Baugrund mindestens in der Grundfläche der Versickerungsanlage bis auf die als sickerfähig eingestuftes Terrassensandpartien aufgenommen und gegen gut wasserdurchlässige Sande/Kiese ersetzt werden. Der für die Umsetzung einer Versickerungsanlage erforderliche Mehraushub liegt im Bereich zwischen rd. 2,0 und 3,3 m unter aktueller GOK. Zu favorisieren wäre eine Rohr-Rigolen-Anlage. Bei der Positionierung der Versickerungsanlage ist zur Vermeidung einer unverträglichen Beeinflussung beim Überstau der Anlage auf einen ausreichenden Abstand zu umliegenden Hochbauten (hier auch der Neubau) und auch zu Nachbargrundstücken zu achten. Nähere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch einen Fachplaner rechnerisch ermittelt, dass unter Berücksichtigung entsprechender Abstände zu umliegenden Hochbauten (hier auch der Neubau) und auch zu Nachbargrundstücken, im südöstlichen Teil des Plangebietes innerhalb der Freifläche eine entsprechend dimensionierte Rohr-Rigolen-Anlage hergestellt werden und somit der Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. den gesetzlichen Regelungen des § 44 LWG NRW nachgekommen werden kann. Es stehen in hinreichendem Umfang Flächen für eine Regenwasserversickerung der Dachflächen zur Verfügung.

Ein Nachweis ist bezogen auf die Baumaßnahme im Rahmen des nachgeschalteten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

## **8. Planinhalt und Festsetzungen**

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

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 607/8 „An der alten Heerstraße“ setzt die baulichen Bereiche rund um die Wendeanlage der Alte Heerstraße und an der Bahnstraße als Mischgebiet fest.

Dieses Gebiet ist im Sinne der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans als ein durchmischtes Quartier zu betrachten, in dem die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Norden und Westen und die Wohnnutzung im Süden/ Südosten untergebracht sind.

Da mit dem Praxis-Neubau eine mischgebiet-konforme, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbenutzung erweitert wird, setzt der Bebauungsplan – der Gebietsausweisung des Ursprungsbebauungsplans folgend – das Plangebiet ebenfalls als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO fest.

Im Sinne der Angebotsplanung wären grundsätzlich neben den betriebsspezifischen Nutzungen des Zahnarztbetriebes auch weitere Nutzungen in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig. Zum Teil sind diese Nutzungen in Bezug auf die Lage angrenzend an Wohnnutzungen allerdings nicht standortgerecht und werden daher ausgeschlossen.

In dem Mischgebiet werden die allgemein zulässigen Nutzungen „Einzelhandelsbetriebe“, „Schank- und Speisewirtschaften“, „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ sowie „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen. Die Nutzungen können neben dem fehlenden Standortbezug auch zu weiteren Verkehrs- und Lärmerhöhungen beitragen und sind daher unerwünscht.

Weiterhin sind „Vergnügungsstätten“ in allen Teilen des Mischgebietes ausgeschlossen. Derartige Nutzungsabsichten sind in der Lage in direkter Nachbarschaft von Wohnnutzungen ebenfalls nicht erwünscht.

## **8.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Diese liegt um 0,1 höher als die im Bebauungsplan Nr. 607/8 festgesetzte GRZ von 0,4, aber weiterhin unterhalb des gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaßes für Mischgebiete von 0,6. Die geringfügige Erhöhung der GRZ dient der sachgerechten Nachverdichtung dieses innerstädtischen Bereichs in unbedeutender Größenordnung. Die Festsetzung trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung. Eine entsprechende randliche Eingrünung des Plangebietes wird weiterhin gewährleistet, so dass eine verträgliche Dichte abgebildet wird.

Dem folgend wird auch die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) in Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan leicht angehoben und im aufzustellenden Bebauungsplan mit 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung liegt innerhalb der durch die BauNVO geregelten zulässigen Werte für Mischgebiete und korrespondiert mit der festgesetzten GRZ und der geplanten Entwicklung von zwei Vollgeschossen.

Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 607/8 beibehalten. Damit entspricht die zulässige Geschossigkeit dem vorhandenen Bestandsgebäude auf dem Grundstück und den umliegenden Gebäuden, sodass ein städtebauliches Einfügen gewahrt bleibt.

Im Bebauungsplan werden im Abgleich mit der Festsetzung der Vollgeschosse die maximalen Höhen baulicher Anlagen als Gebäudeoberkante GH max. über NHN festgesetzt. Bei den Höhenfestsetzungen sind begrenzte Spielräume für die bauliche Gestaltung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielplanung und einer verträglichen Höhenentwicklung gegenüber der südlich angrenzenden Wohnnutzungen vorgesehen.

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen eine Entwicklung von 2 Vollgeschossen mit einem darüber liegenden Staffel(-dach)-geschoss. Zur südlichen Nachbargrenze erfolgt eine gestaffelte Höhenfestsetzung, um den nachbarlichen Belangen Rechnung zu tragen und die Höhenentwicklung auf das zur Umsetzung erforderliche und verträgliche Maß zu begrenzen. Die Festsetzungen ermöglichen eine relative Gebäudehöhe im Bereich der Wendeanlage von bis zu rund 12,0 m und in Richtung der Gärten der Nachbarschaft im Süden von bis zu rund 8,7 m (Brüstungshöhe).

Als Ausnahme von der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird festgesetzt, dass diese um maximal 3,00 m auf bis zu 30% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten überschritten werden darf. Dadurch wird gewährleistet, dass die entsprechenden haustechnischen Anlagen nur als untergeordnete Bauteile in Erscheinung treten.

Die maximale Höhenentwicklung im Mischgebiet wird damit in hinreichendem Maße bestimmt.

### **8.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauGB durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und definieren so die Anordnung des Gebäudes auf dem Baugrundstück.

Die Baugrenzen bilden den geplanten Neubau weitestgehend ab, gestatten aber erforderliche, wenngleich geringe Spielräume im Sinne der gebotenen Flexibilität zur Umsetzung der städtebaulichen Planung.

Um sicherzustellen, dass das Staffelgeschoss im Sinne der Rücksichtnahme auf die südlich benachbarte Wohnbebauung nach Norden zurückspringt, wird die überbaubare Grundstücksfläche in Kombination mit unterschiedlicher Festsetzung der max. Gebäudehöhe entsprechend gegliedert.

Mit der Festsetzung wird der geplante Neubau in seiner geplanten Ausformung und Lage gemäß der Vorhabenplanung fixiert.

Als Regelungsbestandteil zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden oberirdische Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Garagenbaukörper sind im Sinne der gewünschten Gestaltqualität der Freiflächen im Plangebiet unerwünscht.

### **8.4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Für die Wendeanlage der Alte Heerstraße wird die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche unverändert gemäß dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 607/8 übernommen.

### **8.5. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Mit dem geplanten Neubau geht eine Anpassung der heutigen Grundstückseingrünung einher. Die zur randlichen Eingrünung des Grundstücks und Gewährleistung eines Sichtschutzes zur südlich angrenzenden Wohnnutzung gemäß den Pflanzfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 607/8 innerhalb der Pflanzfläche an der südlichen Grundstücksgrenze angepflanzten Bäume und Sträucher sind weiterhin dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Weiterhin ist für die Pflanzfläche insgesamt eine Begrünung wie im Bestand mit Rasen vorgesehen.

Die Begrünung hat neben dem Sichtschutz die Aufgabe, das überwiegend versiegelte Firmengelände des Zahnarztbetriebes mit Grün zu gliedern und zu beleben.

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Umgebung durch das Flachdach abgemildert werden, so dass die Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Siedlungsbereich und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Bereiche für erforderliche technische Einrichtungen oder anderweitig genutzte Dachterrassen.

### **8.6. Nachrichtliche Übernahme - Gewässerschutz**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie

zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf, Schutzzone III b.

Diese Schutzzonenfestsetzung wird in den Bebauungsplan Nr. 607/8, 2. Änderung „An der alten Heerstraße“ nachrichtlich übernommen. Sie enthält eine Vielzahl relevanter Genehmigungs- bzw. Verbotstatbestände, die zum Teil in eigenständigen Verfahren zu bearbeiten sind.

Hinsichtlich der vorhandenen gewerblichen Nutzung haben sich bis heute keine Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. das Wasserschutzgebiet ergeben und sind auch mit der geplanten Betriebserweiterung nicht zu erwarten. Die Verwendung wassergefährdender Stoffe ist im Betriebsablauf nicht vorgesehen.

## **9. Umweltbelange**

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist eine formale Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und zu bewerten. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umwelt werden nachfolgend dargestellt.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung bestehen in

- der Versiegelung von vormals als Rasenfläche gestalteten Freiflächen
- der Beseitigung von Teilen der Grundstückseingrünung und gliedernden Bepflanzung zwischen der öffentlichen Wendeanlage der Alte Heerstraße und der Wohnbebauung an der Bahnstraße

### **9.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **9.1.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung**

Aufgrund der bisherigen Nutzung liegen bereits im Bestand entsprechende Verkehrsbewegungen vor. Mit der Praxiserweiterung einher geht eine geringe Zunahme des praxisbedingten Verkehrs und damit verbunden auch betriebsbedingte Lärm- und Schadstoffemissionen. Von erheblichen Belastungen ist jedoch aufgrund der geringen Größe des geplanten Bauvorhabens nicht auszugehen, sodass sich die bestehende Situation nur geringfügig verändern wird.

Sonstige Belange des Gesundheitsschutzes sind nicht betroffen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Plangebiet gesunde Arbeitsverhältnisse weiterhin gewährleistet. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

#### **9.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Die Rasenfläche im südlichen Bereich beinhaltet zwei abgängige Zierkirschen und ist mit einer Kirschlorbeerhecke eingefasst. Mit Ausnahme einer Pflanzinsel sind übrige Flächen weitestgehend versiegelt.

Im Zuge der Umnutzung werden die Rasenfläche, eine Zierkirsche sowie die Hecke zum Teil beseitigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Die randliche Eingrünung entlang der südlichen Grundstücksgrenze bleibt bestehen und wird als erhaltenswert festgesetzt. Soweit die Hecke im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt werden muss, erfolgt eine Ersatzpflanzung in mindestens gleichwertiger Qualität.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung gelangt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahme (Rodungsarbeiten und Fällungen außerhalb der Brut- und Setzzeiten, die vom 01. März bis zum 30. September dauern) das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Für die planungsrelevanten und sonstige national geschützte Tierarten ist unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten.

Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Und auch eine erhebliche Beeinträchtigung von FFH-Gebieten bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft sind zwar zu erwarten, sie sind aber aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme nicht als wesentlich zu bewerten.

#### 9.1.3. Schutzgut Fläche

Durch die Maßnahme der Innenentwicklung in Form einer kompakten Planung und Nutzung bereits bestehender, versiegelter Flächen für die Erschließung wird einem übermäßigen Flächenverbrauch entgegengewirkt und die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Flächen im Außenbereich vermieden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Flächen zeigen sich neben der Flächeninanspruchnahme insbesondere in den Auswirkungen des Flächenverbrauchs auf deren ökologische Funktion für die anderen Schutzgüter. Die werden insgesamt als gering eingeschätzt.

#### 9.1.4. Schutzgut Boden

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt bzw. werden nicht erwartet.

Die Neuversiegelung durch den geplanten Neubau führt zu einem Funktionsverlust aller Bodenfunktionen (Speicher-, Regler, Ertrags-, Biotopfunktionen) der heutigen Rasenfläche.

Mit der Planung im Innenbereich wird gleichzeitig aber die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden vor dem Hintergrund der kleinräumigen zusätzlichen Versiegelung als nicht erheblich eingestuft.

#### 9.1.5. Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer in der Nähe des Plangebietes. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III b. Das unbehandelte Niederschlagswasser der erweiterten Stellplatzanlage ist daher in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch stoffliche Einträge auf dem Praxisgrundstück sind weitgehend auszuschließen. Baubedingte Beeinträchtigungen sind üblicherweise durch Baumaterialien und Baubetrieb zu erwarten.

Mit Umsetzung des Neubaus kommt es zur Neuversiegelung von Infiltrationsflächen. Durch die vorgesehene ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen steht dieses weiterhin zum Auffüllen des Grundwassers zur Verfügung. Die Neuversiegelung wird dennoch als Beeinträchtigung angesehen, die aufgrund ihrer geringen Größenordnung aber als nicht wesentlich zu bewerten ist.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering eingestuft.

#### 9.1.6. Schutzgut Luft und Klima

Mit Umsetzung der Planung ist aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme gegenüber der Vornutzung keine Verschlechterung der klimatischen und lufthygienischen Situation zu erwarten.

Vorbelastungen des Plangebietes durch Staub oder Gerüche sind nicht bekannt.

Durch die Erweiterung der Nutzflächen werden betriebsbedingte Emissionen (Hausbrand) geringfügig zunehmen. Die Einhaltung der aktuellen energetischen und technischen Standards ist u. a. durch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sichergestellt.

Die Auswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft werden insgesamt als gering eingeschätzt.

#### 9.1.7. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in einem durch gewerbliche Nutzung und Wohnbebauung geprägten Bereich von Sankt Augustin. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird hier von der Wohnbebauung und den ansässigen Gewerbebetrieben dominiert. Durch den Neubau auf dem Grundstück der Zahnarztpraxis wird sich das Ortsbild nur unwesentlich verändert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden als gering eingestuft.

#### 9.1.8. Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Es sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt. Eine vorhabenspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich damit nicht.

Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind nicht zu erkennen.

### **9.2. Wechselwirkungen**

Die vorgenannten und beschriebenen Schutzgüter beeinflussen sich i.d.R. gegenseitig. Wechselbeziehungen bestehen z.B. regelmäßig zwischen den Schutzgütern Boden/Wasser und Tiere/Pflanzen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme ist aber eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen für das Plangebiet nach aktuellem Planungsstand nicht zu erwarten.

### **9.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

In der Regel kann die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung in der Praxis mit geringem Aufwand festgestellt werden. Insbesondere, wenn bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleich bleibender Zustand bestanden hat, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass dieser sich auch künftig ohne die Planung nicht grundsätzlich verändern wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Grünfläche und die private Stellplatzanlage weiterhin bestehen bleiben und der Umweltzustand im Plangebiet keine Veränderungen erfahren. U. U. würde nach den Maßgaben des bestehenden Bebauungsplanes eine Stellplatzanlage südlich der Wendeanlage angelegt werden. Da dies ebenfalls eine Reduzierung der Grünfläche durch eine Neuversiegelung in vergleichbarer Größenordnung mit sich brächte, wären die Umweltauswirkungen ähnlich dem hiesigen Bauvorhaben.

### **9.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen können verschiedene bautechnische und landschaftspflegerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende Maßnahmen:

- Minimierung von baubedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen auf ein technisch mögliches Maß; Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten Flächen;
- geringstmögliche Dimensionierung von notwendigen Baustelleneinrichtungsflächen;
- rasche Bauabwicklung zur Begrenzung der temporären Beeinträchtigungen auf ein Minimum;
- die schonende Oberbodenbehandlung sowie die Vermeidung bzw. Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen;
- Baufeldfreimachung (insbesondere Rodung von Gehölzen, vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume; alternativ mit ökologischer Baubegleitung
- Nutzungsänderungen (insbesondere das Vorbereiten des Baufelds) sollten im Sinne des Tierschutzes außerhalb der Brut- und Setzzeiten, die von März bis September dauern (vgl. Landesnaturschutzgesetz NRW), durchgeführt werden (vgl. Kap. 7.4 Artenschutz); alternativ mit ökologischer Baubegleitung

Im Sinne von § 13a BauGB erfolgt keine Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich von ökologischen Eingriffen. Der Gesetzgeber hat diese gesetzliche Regelung bewusst zur Förderung der Innenentwicklung in das Baugesetzbuch aufgenommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die städtebauliche Neuordnung nur gering erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet werden. Durch die Maßnahme der Innenentwicklung kann die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Flächen im Außenbereich vermieden werden.

## **10. Hinweise**

### Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Dabei sind die „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-90310012104 - v. 26.05.2004, MBl. NRW. 2004 S. 583, Gl.-Nr. 772) zu berücksichtigen.

Im sog. Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastet/unbelastet) Niederschlagswasser vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

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

### 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, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

### Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetz 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 – Ingenieurbiologische 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 die 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,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

### Erdbeben

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

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

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

#### Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Regierungsbezirk Düsseldorf zu benachrichtigen. Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland wird hingewiesen.

#### Bodendenkmäler

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 15 DSchG die Stadt Sankt Augustin als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichtal 1 in 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzerzeugung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

#### Artenschutz

Fällungen von Bäumen und Sträuchern sowie nicht vermeidbare Rodungen und Rückschnitte sind zwischen Mitte November und Ende Februar durchzuführen, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten von Höhlen bewohnenden Vögeln und Tagesverstecken/ Übergangsquartiere von Fledermäusen vermieden werden kann.

Soll die Rodung der Bäume und Sträucher außerhalb des genannten Zeitraums erfolgen, so ist im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundige Person sicher zu stellen, dass bei den vorgesehenen Arbeiten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, also keine Tiere der potenziell vorkommenden Arten getötet, verletzt oder erheblich gestört werden. Dazu sind die Höhlen ggf. endoskopisch zu untersuchen.

#### Bauwerksabdichtungen

Da im Plangebiet teilweise Böden mit geringer Wasserdurchlässigkeit anstehen, sind erdberührte Bauteile gegen mögliche Feuchte- bzw. Vernässungsschäden gemäß DIN 18533 abzudichten oder mit WU-Beton („weiße Wanne“) auszuführen.

#### Hinweis auf die Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Sankt Augustin, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### Außerkräftreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 607/8 „An der alten Heerstraße“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 607/8, 2. Änderung „An der alten Heerstraße“ verliert dieser in dem davon betroffenen Teilbereich seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen der 2. Änderung vollständig ersetzt.

04.04.2019