STADT SANKT AUGUSTIN
Stadtteil Menden

Bebauungsplan Nr. 421, Teil B, „Marktstraße“

Begründung

Stand: März 2021

Vorhabenträger:

DKW Alte Gärtnerei St. Augustin GmbH & Co. KG
Fliederweg 2
40789 Monheim am Rhein
Projektentwicklung: Stefan Nagel

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9
50668 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW

Inhaltsverzeichnis

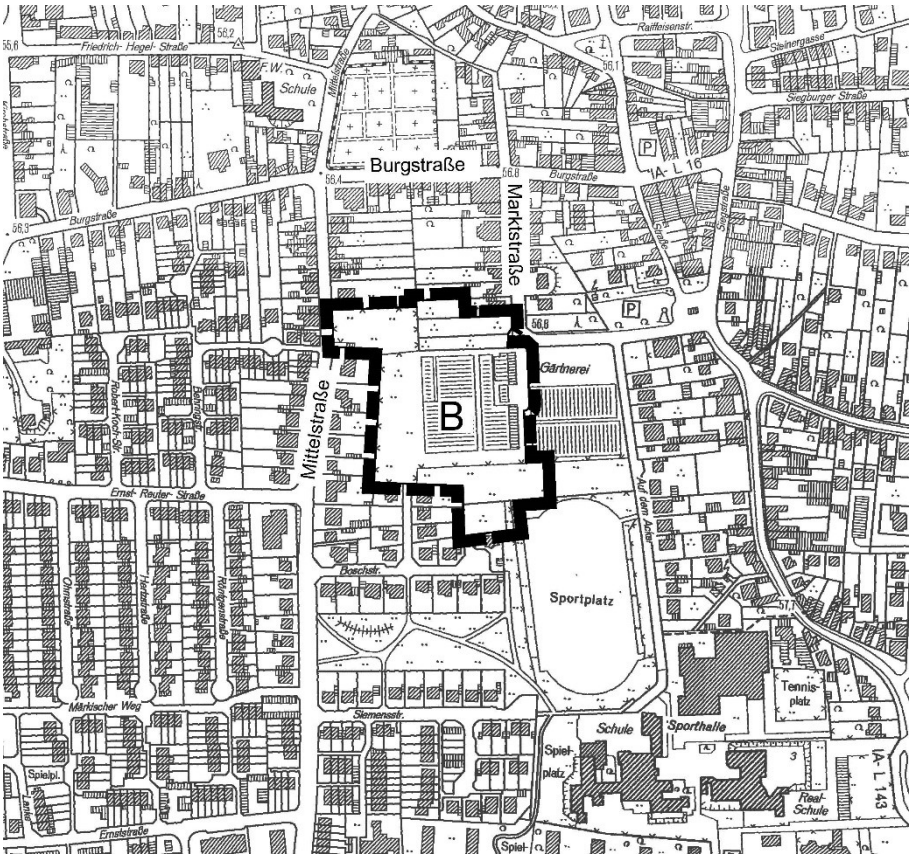
1. Lage des Plangebietes....2
2. Planungsanlass....2
3. Planungsrechtliche Situation....4
4. Bestandssituation....4
5. Städtebauliches Konzept....5
6. Begründung der Festsetzungen....9
7. Örtliche Bauvorschriften....15
8. Nachrichtliche Übernahme....16
9. Hinweise....16
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung....17
11. Umsetzung....19

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet liegt in zentraler Lage des Sankt Augustiner Stadtteils Menden. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die Flurstücke 3332, 3335, 1507 teilweise, 1504 und 2759,
- im Osten durch die Flurstücke 3683 und 3688,
- im Süden durch das Flurstück 2750 teilweise, sowie das Flurstück 2247 und
- im Westen durch die Flurstücke 2247, 3332, 3334, 3336 und 3337 entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der bestehenden Bebauung an der Mittelstraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes kann dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden:


Burgstraße
Marktstraße
Mittelstraße
B
Gärtnerei
Sportplatz
Schule
Sporthalle
Tennis-platz
Real-Schule
Spiel-platz
Ernst- Reuter- Straße
Märkischer Weg
Siemensstr.
Boschstr.
Siegburger Straße
Raiffeisenstr.
Steinergasse
Friedrich- Hegel- Straße
Robert-Koch-Str.
Ernststraße
Spielpl.
Schule
Burgstraße
Burgstraße
Mittelstraße
Marktstraße
Gärtnerei
Sportplatz
Schule
Sporthalle
Tennis-platz
Real-Schule
Spiel-platz
Ernst- Reuter- Straße

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit bzgl. der drei o.g. Alternativen hat sich der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss (UPV) der Stadt Sankt Augustin am 30.01.2018 für die Entwicklung des Plangebietes mit Mehrfamilienhäusern ausgesprochen. Außerdem wurden weitere Vorgaben formuliert (maximal drei Vollgeschosse, neue Verkehrsanbindung Mittelstraße/Siegstraße, Nutzungsmischung Bewohnerschaft, Prüfung des Bedarfs für Kindergartenplätze), die Eingang in die weitere Planung finden sollen.

Die Firma GEG ist nach dem o.g. Beschluss des UPV zunächst eine Kooperation mit der Firma Ten Brinke Projektentwicklung GmbH aus Bocholt eingegangen. Danach erfolgte im November/Dezember 2018 ein Projektübergang an Die Wohnkompanie NRW GmbH aus Düsseldorf (im weiteren Wohnkompanie genannt). Gemeinsam wurde die Projektgesellschaft DWK Alte Gärtnerei St. Augustin GmbH & Co. KG als Vorhabenträger gegründet. Diese beabsichtigt, ein neues Wohnquartier bestehend aus Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Die Planung basiert auf dem mit der Firma Ten Brinke Projektentwicklung GmbH politisch beschlossenen städtebaulichen Entwurf.

Die vorliegende Planung orientiert sich an dem in der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 18.09.2018 und in der Ratssitzung am 10.10.2018 beschlossenen Entwurf, der sich wiederum an dem von der Verwaltung entwickelten städtebaulichen Grundkonzept orientiert. Ergänzend wird auf die Sitzungsvorlage des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 18.09.2018 (Drucksache Nr.: 18/0258) verwiesen.

Zentrale Idee des städtebaulichen Entwurfes ist die Verknüpfung vorhandener Grünstrukturen und Vernetzung bestehender Wegeverbindungen. Vom Marktplatz ausgehend spannt sich der Bogen über die bestehende Allee entlang der Marktstraße, am „kleinen Park“ vorbei zur neugeschaffenen Grünverbindung auf dem Gelände der Gärtnerei Werner entlang des südlichen Abschnittes der Marktstraße. Diese soll als zentraler Bereich für Kommunikation, als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich ausgebildet werden. Beginnend mit einem „Quartiersplatz“ führen Wege über Grünbereiche in Richtung des Stadtteilparks zwischen der Boschstraße und der Siemensstraße. Von hier aus wird der Weg an den ehemaligen „Pädchensweg“ angebunden, der auf einer alten schon während der Zeit der französischen Besatzung entstandenen Fußwegeverbindung beruht. Weiter geht es an vielfältigen öffentlichen Einrichtungen, wie Kinderspielplätzen, Schulen und Kindergärten sowie Sporteinrichtungen entlang zum Mendener Friedhof und zum offenen Landschaftsraum. So wird der neue Stadtteil in bestehende Wegemuster eingebunden, vorhandene Grünstrukturen aufgenommen und neu verknüpft.

Darüber hinaus sieht der städtebauliche Entwurf einen Quartiersplatz vor, der sich in Richtung der verkehrsberuhigten, südlichen Marktstraße ausrichtet, um eine möglichst ruhige Aufenthaltsqualität zu bieten. Durch eine hochwertige Platzgestaltung ist dieser öffentliche Aufenthaltsraum als Bestandteil der durchgrünten Wegeführung zwischen dem Zentrum Mendens und dem Stadtteilpark zwischen Bosch- und Siemensstraße zu verstehen.

In der Stadt Sankt Augustin ist nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen. Die besondere Lagegunst der Stadt Sankt Augustin resultiert aus ihrer guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren Köln und Bonn als Arbeitsplatzschwerpunkte und den landschaftsorientierten Wohnlagen zwischen der Siegaue und den Ausläufern des Siebengebirges („Pleiser Ländchen“). Außerdem sind die gute Versorgungslage sowie die infrastrukturelle Ausstattung mit allen sozialen Einrichtungen hervorzuheben. Daraus leitet sich zusammenfassend das öffentliche Interesse an der Realisierung des Neubaugebietes mit Mehrfamilienhäusern ab.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, wurde gemäß dem Beschluss des Rates vom 06.11.2019 der Geltungsbereich erweitert.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Ziele der Raumordnung werden daher berücksichtigt.

Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 7 des Rhein-Sieg-Kreises sieht für das Plangebiet keine Festsetzungen vor, da das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet ist.

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sankt Augustin ist das Plangebiet im Jahre 2006 bereits als Wohnbauflächenpotenzial aufgenommen worden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sankt Augustin stellt demzufolge für das Plangebiet bereits Wohnbauflächen dar. Das Vorhaben ist daher aus dem FNP entwickelt.

Für das Plangebiet liegt ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 421 vor. Der Bebauungsplan Nr. 421 Teilbereich A wurde bereits zur Rechtskraft geführt. Der Teilbereich B wird von der Wohnkompanie entwickelt. Der Teilbereich C, der sich nördlich des hier bezeichneten Plangebietes befindet, ist nicht Gegenstand dieser Begründung. Außerdem wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die bis 31.03.2019 befristet war.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 11.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 stattgefunden. Zusätzlich fand am 14.11.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Aula der Gesamtschule in Menden statt.

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zwischen Stadtverwaltung und Vorhabenträger ein Verfahrenswechsel nach § 13a BauGB vereinbart, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung unter Schonung der Freiräume am Siedlungsrand handelt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben, da weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert wird. Es gibt auch keine Veranlassung die Grundflächen des Bebauungsplans für den Teilbereich A für die vorgenannte Anwendungsvoraussetzung mitzurechnen, da hier kein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan vorliegt. Ein solcher ist nur gegeben, wenn eine Planung in mehrere Teilplanungen aufgeteilt wird, die aber auf ein Vorhaben zielen. Dies gilt also nicht für die Fälle der im Städtebau üblichen abschnittsweisen Planung und Realisierung von Projekten, wobei der zeitliche Zusammenhang rechtlich im Sinne von "parallel" ausgelegt wird.

Der Teilbereich A steht daher aufgrund seiner Bestandskraft im Jahre 2012 und der eigenständigen städtebaulichen Entwicklung nicht mehr im zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Planaufstellung des vorliegenden Teilbereiches B. Die Umsetzung des Teilbereiches C ist zeitlich ungewiss, sodass es bereits am zeitlichen Zusammenhang fehlt.

Ferner besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es werden keine Natura 2000- Gebiete beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt auch nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes. Die erarbeitete „gutachterliche Einschätzung zur Biotopwertigkeit der ökologischen und grünordnerischen Strukturen“ des Büros Smeets aus Erftstadt zeigt zudem, dass im Plangebiet keine hochwertigen Biotopstrukturen vorhanden sind. Diese Biotopstrukturen können über die vorgesehene Freianlagen weitestgehend kompensiert werden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 27.07.2020 bis einschließlich 04.09.2020 stattgefunden. Zusätzlich fand am 17.08.2020 eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung in der Aula der Gesamtschule in Menden statt.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit von der ehemaligen Gärtnerei Werner mit Gewächshäusern, Nebenanlagen und entsprechenden Freiflächen bestimmt. Im Zuge der Umsetzung der Planung werden die baulichen Anlagen der Gärtnerei vom Eigentümer abgebrochen.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch Wohnbebauung mit maximal drei Vollgeschossen und ausgebautem Dach/Staffelgeschoß bestimmt. Neben freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sind auch Mehrfamilienhäuser im Bestand vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt heute über die Siegstraße und die Marktstraße. Von der Siegstraße aus gelangt man sowohl zum Sankt Augustiner Zentrum als auch nach Norden über die Straße Am Bauhof in Richtung zur Autobahn A560.

Der nächstgelegene Bushaltepunkt („Menden Markt“) des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt ca. 100 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Dort verkehren die Buslinien 508 (Troisdorf-Spich/Sankt Augustin-Zentrum), 517 (Sankt Augustin-Meindorf/Sankt Augustin-Ort), 640 (HBf Bonn und Bahnhof Siegburg/Bonn) und 540 (seit August 2019, zunächst temporär im Zuge des Projektes Lead-City der Stadt Bonn, HBf Bonn und Bahnhof Siegburg/Bonn). Unter Berücksichtigung aller Linien mit ihren jeweiligen Taktfolgen ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden.

In Menden befinden sich einige Kindertageseinrichtungen unterschiedlicher Träger. Die Nächstgelegenen stellen das städtische Familienzentrum und das Waldorfkinderhaus in ca. 100 m Luftlinie dar.

Außerdem befindet sich für den Primarbereich die Gemeinschaftsgrundschule Menden (Max & Moritz Schule) in Menden. Die nächste weiterführende Schule ist die Fritz Bauer-Gesamtschule ebenfalls in Menden gelegen.

Angebote zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs finden sich insb. im Bereich der Burgstraße sowie der Siegstraße und im Bereich Mittelstraße/Ecke Gutenbergstraße.

5. Städtebauliches Konzept

<u>Städtebau</u>

Der städtebauliche Entwurf zeigt eine abwechslungsreiche Mischung aus Gebäudetypologien des Geschosswohnungsbaues. Neben winkelartigen Baukörpern, die ruhige Innenhöfe bilden, werden auch straßen- und wegebegleitende Baukörper verwendet.

Die Höhe der Baukörper für die Mehrfamilienhäuser soll ein Maß von drei Vollgeschossen mit einem Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoß) nicht übersteigen. Zur angrenzenden Einfamilienhausbebauung im Südwesten und in den Baulücken an der Mittelstraße sowie der Marktstraße wird zur Bildung von harmonischen Übergängen zur Bestandsbebauung auf ein Vollgeschoss verzichtet.

In Summe kann ein Bauvolumen von rund 20.000 qm Bruttogeschossfläche (BGF) auf dem Grundstück der Wohnkompanie realisiert werden. Der Alteigentümer hat auch die letzten Grundstücksflächen an die Gesellschaft veräußert. So können ca. 190 Wohnungen der Wohnkompanie entstehen. Es sollen Eigentumswohnungen und die nachfolgenden, geförderten Wohnungen realisiert werden.

Auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei Werner, Teilbereich B des Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße“, werden durch den neuen Projektentwickler „Die Wohnkompanie“ ca. 190 Wohneinheiten geplant. Das neue Wohnquartier besteht aus 2- bis 3- geschossigen Baukörpern, die teilweise mit einem weiteren Nicht- Vollgeschoss versehen werden. Die Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 45 - 120 m^2 Wohnfläche und 2 - 5 Zimmern. Im neuen Quartier werden mindestens. 29 geförderte Wohnungen (ca. 15 %) vorgesehen, die in den nördlich gelegenen Gebäudekörpern realisiert werden können. Aufgrund der Fördergegebenheiten ist eine Mischung von geförderten Wohnungen mit Eigentumswohnungen in diesem Fall nicht möglich. Alle Bäder sollen barrierefrei errichtet werden. Zwei große Wohnungen werden rollstuhlgeeignet ausgebaut.

Im Osten des Plangebietes wird in räumlicher Fortführung der Parkanlage an der Marktstraße ein neuer, öffentlich zugänglicher Quartiersplatz geschaffen. Die privaten Spielflächen für Kleinkinder werden den einzelnen Wohngebäuden zugeordnet. Die Durchlässigkeit des neuen Quartiers ist ein wesentliches Merkmal des städtebaulichen Entwurfs. Deshalb werden die Wegeführungen innerhalb des Quartiers nicht baulich versperrt.

Im Süden des Plangebietes wird ein Grundstück mit ca. 3.800 qm Fläche für den Bau einer zweigeschossigen und für 6 Gruppen geeigneten Kindertageseinrichtung vorgesehen.

Verkehr

Ein von „Die Wohnkompanie“ beauftragtes Verkehrsgutachten ((AB Stadtverkehr, Juli 2019) hat die verkehrlichen Auswirkungen der ca. 190 geplanten Wohneinheiten untersucht. Dabei wurde auch eine perspektivische Entwicklung des Teilbereich C mit einer Einfamilienhausbebauung sowie die zu erwartenden Verkehre der Kindertagesstätte im Plangebiet mitbetrachtet. Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das Vorhaben erzeugten Verkehre vom Straßennetz und den umliegenden Knotenpunkten aus verkehrstechnischer Sicht bewältigt werden können.

Ergänzend zum Verkehrsgutachten wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, welches auf das Mobilitätsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner abzielt, allerdings aber auch positive Synergieeffekte für die umliegenden Quartiere hervorruft. Beispielsweise werden neben einer nutzergerechten Ausgestaltung der Fuß- und Radwege, gezielte Information von Neubürgerinnen und Neubürgern, auch Verweil- und Spielelemente zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum vorgeschlagen.

Durch die Kopplung mit einem breit gefächerten Angebot an Mobilitätsmaßnahmen kann auch der Stellplatzschlüssel reduziert werden, denn eine Förderung alternativer Verkehrsmittel ist nur mit einer zeitgleichen Kapazitätsbegrenzung des KFZ-Verkehrs möglich. Auch erste Gespräche mit möglichen CarSharing Anbietern haben schon stattgefunden. Ebenso werden Lademöglichkeiten für PKW und Fahrräder vorgesehen.

Das Wohnquartier wird durch Wegebeziehungen geprägt, die sowohl neue Wegeverbindungen schaffen als auch vorhandene Strukturen aufgreifen. Der neu entstehende Quartiersplatz sowie die Wegeverbindungen, die sowohl durch das Quartier als auch entlang der südlichen Marktstraße verlaufen, werden auch für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr zugänglich sein. Durch einen halböffentlichen Charakter soll sich das Wohngebiet in die bestehenden Strukturen integrieren. Dem städtebaulichen Entwurf liegt zugrunde, dass alle Mendener Bürgerinnen und Bürger von den vielfältigen Wegebeziehungen im Quartier profitieren.

Es ist eine neue Verbindungsstraße zwischen der Mittelstraße und der Marktstraße geplant. Sie wird im Trennsystem mit Fahrbahn (auch für Busse geeignet), teils beidseitigen

Parkstreifen mit Baumbeeten und beidseitigen Gehwegen ausgebaut. ~~Die im Mobilitätskonzept enthaltene Durchfahrtssperre kann nachträglich eingerichtet werden, sofern zu viel Durchgangsverkehr entstehen würde. Im städtebaulichen Vertrag wird dazu eine entsprechende Vereinbarung getroffen.~~ Im Bebauungsplanentwurf wird die Verkehrsfläche mit einer Breite von insgesamt 15,50 m festgesetzt. Wie dem städtebaulichen Entwurf entnommen werden kann, wird die Straßenausbauplanung im ersten Schritt hinter der festgesetzten Verkehrsfläche im Bereich des Flurstückes 3333 zurückbleiben. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass der Vorhabenträger nicht Eigentümer dieses Flurstücks ist und deshalb die Verkehrsfläche perspektivisch auf der südlichen Seite um Parkplätze ergänzt und der Gehweg verbreitert wird. Durch diese Festsetzung eröffnet sich die Stadt Sankt Augustin die Möglichkeit, ein Vorkaufsrecht über das Flurstück 3333 auszuüben.

Von der o.g. Verbindungsstraße abzweigend wird eine neue Planstraße als Anliegerverbindung nach Süden in das Plangebiet geführt. Diese wird im Mischsystem mit einer Breite von 7,30 m ausgebaut und endet in einer Wendeanlage für PKW´s. Fuß- und Radverkehr sowie Müll- und Rettungsfahrzeuge können nach Süden in Richtung Boschstraße abfahren. Die allgemeine Durchfahrt wird durch geeignete Maßnahmen unterbunden; so wird Durchgangsverkehr vermieden. Besucher-/Bewohnerparkplätze werden innerhalb der Planstraße in verkehrsberuhigender Art und Weise auch mittels Baumscheiben angeordnet.

In nördlicher Verlängerung der o.g. Planstraße wird eine Verbindung in den Blockinnenbereich zwischen Mittelstraße, Burgstraße und Marktstraße auch für eine längerfristige, städtebauliche Entwicklung ebenfalls in einer Breite von 7,30 m offengehalten.

In der vorliegenden Planung wird in der Tiefgarage ein Stellplatzschlüssel von 1,0 untergebracht. In den geplanten Tiefgaragen, die den einzelnen Gebäuden zugeordnet sind, werden somit ca. 190 unterirdische Stellplätze vorgesehen.
Oberirdisch werden 24 Stellplätze auf privaten Flächen und 41 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Parallel wird die Anzahl an Fahrradabstellanlagen erhöht. Diese Lösung entspricht dem städtebaulichen Entwurf Variante 2.Der städtebauliche Entwurf sieht somit ca. 65 oberirdische Stellplätze vor. Diese sind über das gesamte Plangebiet verteilt.

Das Wohnquartier wird durch Wegebeziehungen geprägt, die sowohl neue Wegeverbindungen schaffen als auch vorhandene Strukturen aufgreifen. Der neu entstehende Quartiersplatz sowie die Wegeverbindungen, die sowohl durch das Quartier als auch entlang des südlichen Teils der Marktstraße verlaufen, werden auch für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr zugänglich sein. Durch einen halböffentlichen Charakter soll sich das Wohngebiet in die bestehenden Strukturen integrieren. Dem städtebaulichen Entwurf liegt zugrunde, dass alle Mendener Bürgerinnen und Bürger von den vielfältigen Wegebeziehungen im Quartier profitieren. Über ein klar orientiertes Netz an Fuß- und Radwegen wird das Plangebiet mit seinem baulichen Umfeld vernetzt. Hierfür werden die beiden Hauptwegebezüge und auch der Quartiersplatz als private Flächen für Fußgänger und Radfahrer mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und über entsprechende Dienstbarkeiten gesichert.

Das Mobilitätskonzept des Büros AB Stadtverkehr sieht als Leitprinzipien die Verkehrsvermeidung, die Verkehrsverlagerung zum Umweltverbund sowie die verträgliche Abwicklung des notwendigen Kfz-Verkehrs vor. Als konkrete Maßnahmen sind u.a. eine hohe Durchlässigkeit des Plangebietes und komfortable Gehwegbreiten für Fußgänger vorgesehen. Für Radfahrende stehen überdachte und abschließbare Fahrradstellplätze oberirdisch und in den Tiefgaragen zur Verfügung. Außerdem werden Stellplätze für Carsharing-Autos eingeplant. Angebote für die E- Mobilität (Kfz, Fahrrad) sind heute ebenfalls üblich und werden in der Planung berücksichtigt. Des Weiteren sollen die späteren Nutzer durch Informationsangebote gezielt bzgl. des Mobilitätsverhaltens angesprochen werden.

Die Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes werden in Kombination mit den Maßnahmen zur Reduzierung des KFZ/PKW-Verkehrs gemäß Mobilitätskonzept durchgeführt. Genaue Vereinbarungen werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

Fahrradstellplätze für die Bewohner werden im Verhältnis 1 Stellplatz pro 40 qm Wohnfläche in den Tiefgaragen und hauseingangsnah oberirdisch angeordnet; außerdem werden Besucherstellplätze ebenfalls oberirdisch angeboten. Die Umsetzung von weiteren Mobilitätsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob im Quartier eine Quartiersgarage vorgesehen werden kann. Unter der Annahme der kleinstmöglichen Ausmaße einer solchen Parkpalette ist dies ohne den Wegfall von Gebäuden nicht möglich. Auch die Verlagerung der Kindertageseinrichtung in Richtung des Durchstiches zwischen Mittel- und Marktstraße ist nicht ohne Wegfall von Gebäuden umsetzbar. Der Wegfall von Gebäuden würde die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes für den Vorhabenträger stark beeinträchtigen und ist daher nicht umsetzbar.

Infrastruktur

Die Entwässerung des Plangebietes (Schmutz- und Straßenwasser) soll im modifizierten Kanalmischsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG auf dem Baugrundstück über Rigolen oder Sickerblocks/-kisten versickert werden. Durch ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern auf den untersuchten Teilbereichen des privaten Grundstücks, die zur Versickerung zur Verfügung stehen, grundsätzlich möglich ist.
Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIb liegt, bedarf die Errichtung der Infrastruktur der Genehmigung durch den Rhein- Sieg- Kreis.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden die Anschlussmöglichkeiten an die Medien der technischen Infrastruktur (Wasser, Strom, Gas, Telefon etc.) bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt. Dabei haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die gegen eine gesicherte Erschließung des Plangebietes sprechen.

Die Müllstandorte werden den einzelnen Wohnquartieren zugeordnet und werden in Abstimmung mit der RSAG im Zuge der Freianlagenplanung festgelegt.

Energiekonzept

Im neuen Quartier werden Maßnahmen zum Klimaschutz, wie bspw. Dachbegrünung und erneuerbare Energien vorgesehen. Energiesparende und klimaschützende Maßnahmen werden in einem Energiekonzept festgehalten. Dazu fanden bereits unter anderem ein erstes Gespräche mit den Stadtwerken Sankt Augustin GmbH und der RheinEnergie statt.

Spielplätze und Kindertageseinrichtung

Die Spielplätze des Wohngebiets werden in den Blockinnenbereichen vorgesehen. Der Vorhabenträger hat die Spielbereiche gemäß der Kinderspielflächensatzung der Stadt Sankt Augustin zu errichten.

Durch die Jugendhilfeplanung des Fachbereichs 5 – Kinder, Jugend und Schule – wurde auf Basis des aktuell vorliegenden Wohnungsmixes ein dem Vorhaben zuordenbarer Bedarf von ca. 2 Gruppen für eine Kindertageseinrichtung ermittelt. Bei dem im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Grundstück handelt es sich um eines der letzten größeren Flächen,

die für den Bau einer Kindertageseinrichtung in Frage kommen. Dies in Kombination mit dem stadtweit großen Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen soll auf dieser Fläche eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung vorgesehen werden. Wie bereits oben erwähnt wurden die zu erwartenden Verkehre der Kindertageseinrichtung im Verkehrsgutachten mitberücksichtigt. Darüber hinaus sind auch für die Kindertageseinrichtung verschiedene Mobilitätsmaßnahmen, wie beispielsweise Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und neue Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr angedacht, um alternative Fortbewegungsmittel zum privaten PKW zu fördern.

Um die Kindertageseinrichtung schnellstmöglich zu realisieren und die Fertigstellung mit dem Einzug der ersten Bewohner sicherzustellen, wird das Grundstück für die Kindertageseinrichtung an den Vorhabenträger verkauft werden. Dieser wird, gemäß vertraglicher Vereinbarung, eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung bauen und einen geeigneten Betreiber suchen.

6. Begründung der Festsetzungen

Die nachstehenden Aussagen begründen die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme des Grundstücks für die Kindertageseinrichtung, werden Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird ein gewisses Maß an Nutzungsmischung auch nach erstmaliger Umsetzung des Bebauungsplans ermöglicht.

Der Ausschluss von gewerblichen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe) vermeidet, dass die Kleinteiligkeit des Gebietes gestört und dass zu viel Verkehr induziert wird. Zudem wären die ausgeschlossenen, gewerblichen Nutzungen nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar. Für gewerbliche Nutzungen stehen insb. im historischen Ortskern von Menden, dem übrigen zentralen Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie den bestehenden und geplanten Gewerbegebieten der Stadt Sankt Augustin geeignetere Standorte zur Verfügung.

Die Aufgabe des Gartenbaubetriebs Werner ist erklärtes Ziel der Planung. Daher ist eine Festsetzung solcher Betriebsarten nicht mehr erforderlich.

Um erhebliche Beeinträchtigungen insb. aufgrund eines zu hohen Verkehrsaufkommens und daraus sowie aus der Nutzung selbst resultierender Immissionen zu vermeiden, werden Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen.

Der geplante Standort der Kindertageseinrichtung wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt und damit standortbezogen gesichert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Gebietszusammenhang städtebaulich zu steuern und die neue Bebauung in das Ortsbild einzupassen, wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser sind in der Regel mit drei Vollgeschossen geplant. Maßstab hierfür ist das Mehrgenerationenhaus an der Marktstraße, dessen realisierte Höhe nach Westen entlang der neuen Verbindungsstraße zwischen Marktstraße und Mittelstraße fortgeführt wird. Auch abseits der o.g. Verbindung entwickelt sich die Höhe der neuen Baukörper mit drei Vollgeschossen, um das vorgesehene Bauvolumen zu realisieren und mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Im Übergang zur bestehenden, niedrigeren Bebauung an der Mittelstraße, der Marktstraße und der Boschstraße werden jedoch nur zwei Vollgeschosse zugelassen, um harmonische Übergange zu dieser Einfamilienhausbebauung herzustellen.

Zusätzlich zu den Vollgeschossen wird ein Nicht-Vollgeschoß (Staffelgeschoß) vorgesehen.

Auch die 6- gruppige Kindertageseinrichtung soll mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden.

6.2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindestmaß

Um die Erdgeschosszonen bei Starkregenereignissen zu schützen, werden in Abhängigkeit zu den geplanten Höhen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen, die Mindesthöhen des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Festsetzung in den Bebauungsplan baufeldbezogen aufgenommen. Dieser Bezugspunkt wird klarstellend auch in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Damit werden entsprechende Beeinträchtigungen von vorne herein ausgeschlossen. Auf die Vereinbarkeit mit der Barrierefreiheit ist zu achten.

6.2.3 Maximale Gebäudehöhen

Um die Höhe der neuen Gebäude mit den vorgesehenen Nicht- Vollgeschossen über die Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, werden maximale Gebäudehöhen in Meter über NHN festgesetzt. Damit wird eine lokal an die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung angepasste Bauweise gewährleistet.

Zur eindeutigen Ermittlung der oberen Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen wird eine entsprechende Festsetzung entwickelt, die die Oberkante Attika der Flachdächer als Bezugspunkt vorgibt. Damit wird für das Bauantragsverfahren ein verbindlicher Rahmen geschaffen.

Für technische Aufbauten, die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, werden geringfügige Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht über Gebühr zu beschränken.

6.2.4 Grundflächenzahl (GRZ)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird eine GRZ von 0,4 vorgegeben. Sie orientiert sich damit an der Obergrenze, die § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgibt. Zusammen mit der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten, zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ von 50 % für Stellplätze/Carports mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen wird der oberirdische Versiegelungsgrad der Baugrundstücke in

den Allgemeinen Wohngebieten auf bis zu 60 % erweitert. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde bereits im Kapitel Infrastruktur erläutert.
Das Plangebiet soll teilweise durch Tiefgaragen unterbaut werden. Damit wird der ruhende Verkehr mit seinen optischen und akustischen Begleiterscheinungen in großen Teilen nicht in Erscheinung treten. Dieses Ziel rechtfertigt, dass die GRZ bis zur in § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO niedergelegte Kappungsgrenze von 0,8 erhöht und das Plangebiet durch Tiefgaragen unterbaut werden darf.

Die geplanten baulichen Ausnutzungen entsprechen daher dem Grundsatz der für die Bauleitplanung gebotenen Nachverdichtung in der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Danach ist es gerade das Ziel der Nachverdichtung, in der Innenentwicklung zu einer moderaten Erhöhung der Bebauungsdichte bzw. Nutzungsintensitäten zu kommen.

6.2.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird bei der geplanten Bebauung mit 1,2 festgelegt. Sie hält damit ebenfalls die Obergrenze von 1,2 ein, die § 17 Abs. 1 BauNVO ermöglicht. Die Gründe für die angestrebte Verdichtung ergeben sich aus dem dringenden Bedarf an Wohnraum, der auch in Sankt Augustin verzeichnet werden kann (siehe Kapitel 2) sowie dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

6.3 Bauweise

Im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaues sowie des Kindergarten- Standortes wird überwiegend die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung sichert zusammen mit den überbaubaren Grundstücksflächen die im städtebaulichen Entwurf geplanten Baukörper, die eine Länge von weniger als 50 Meter aufweisen. Die offene Bauweise vermeidet mit den einzuhaltenden und nachbarscharschützenden Abstandsflächen, dass eine zu starke Verdichtung des Neubaubereiches die Belange der Nachbarschaft beeinträchtigt.

Die abweichende Bauweise wird im Inneren des Wohnquartiers dort vorgesehen, wo die beiden winkelartigen Baukörper errichtet werden. Die Festsetzung ist erforderlich, da diese Baukörper eine Länge von über 50 m aufweisen. Die Länge bleibt aber durch die Festlegung der Baugrenzen begrenzt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Es werden anhand des städtebaulichen Konzeptes Baufelder vorgegeben, in denen die Bebauung errichtet werden muss.

Die Baufelder besitzen in der Regel eine Tiefe von 17 m. Die punktförmigen Geschosswohnungsbauten mit innenliegendem Erschließungskern erhalten ein Baufeld von 20 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die geplante Kindertageseinrichtung wird grundstücksbezogen mit einem umgebenden Abstand von 3,0 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken vorgegeben.

Textlich wird festgesetzt, dass Balkone und Terrassen als Teil des Hauptbaukörpers bis zu 3 Meter die jeweilige Baugrenze überschreiten dürfen, sofern sie nicht in das Lichtraumprofil der Straße hineinragen. Dies ist per Festsetzung nicht zulässig. Diese Festsetzung ist notwendig

geworden, da höchstrichterlich festgestellt wurde, dass es sich bei solchen baulichen Anlagen in der Regel nicht um Nebenanlagen handelt.

Bei den festgesetzten Nebenbauteilen und Vorbauten, die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, wird klarstellend geregelt, dass diese baulichen Anlagen die Baugrenzen um maximal 1,5 Meter überschreiten dürfen, da ansonsten die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung zu stark eingeschränkt wäre.

6.5 Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

Oberirdische Garagen werden generell ausgeschlossen, da sie das optische Erscheinungsbild der Freiräume zwischen den Baukörpern in der vorgesehenen Verdichtung stören würden.

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und der wohnungsnahen Freiflächen werden Regelungen zur Lage der oberirdischen Stellplätze und Carports als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach sind diese Anlagen des ruhenden Verkehrs nur dort zulässig, wo der Bebauungsplan dies zeichnerisch vorgibt.

Klarstellend wird geregelt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der Baufelder in den hierfür vorgesehenen Flächen (TGa) realisiert werden dürfen. Dies verschafft der Planung der Tiefgarage die angebotsbezogene Offenheit.

Um Anlieger und spätere Bewohner auf die Lage der Tiefgaragenzufahrten bereits in der Planung hinzuweisen und spätere Missverständnisse zu vermeiden, werden die o.g. Zufahrten standortbezogen festgesetzt. Diese Art der Festsetzung schließt andere Standorte von Tiefgaragenzufahrten im Plangebiet aus.

Tiefgaragenzufahrten für Wohngebäude sind nach der herrschenden Rechtssprechung innerhalb von Wohnquartieren zu dulden. Auf sie findet die TA Lärm zum Gewerbelärm keine Anwendung. Die Zufahrten müssen jedoch nach dem Stand der Technik realisiert werden. Dies wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens festgelegt.

6.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im städtebaulichen Konzept erläuterte Planstraße in Ost- West- Richtung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien umfahren.

Die beiden Anliegerstraßen in nördlicher und südlicher Richtung werden mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um den verkehrsberuhigten Charakter der Straßenabschnitte zu unterstreichen.

Die Anliegerstraße in südlicher Richtung und die Boschstraße werden abgepollert. Neben Fußgängern und Radfahrern kann diese Verbindung nur durch die RSAG zur Abtransport des Mülls oder durch Rettungsfahrzeuge befahren werden.

Im Bereich der nach Süden verlängerten Marktstraße werden die dortigen Parkplätze durch eine entsprechende Festsetzung öffentlich gewidmet.

Die Ausbaustandards der Planstraßen mit Besucherparkplätzen, Baumbeeten etc. werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Hierzu erfolgen Regelungen im Erschließungsvertrag.

6.7 Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten sind

Die im städtebaulichen Konzept erläuterten Wegeverbindungen ausgehend von der Marktstraße über den neuen Quartiersplatz zur Kindertageseinrichtung und zwischen der Planstraße und der Marktstraße nördlich des neuen Kindergartengeländes werden im Bebauungsplan mit entsprechenden Flächen, die für Gehrechte für Fußgänger und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit später im Grundbuch als Dienstbarkeiten zu sichern sind, festgesetzt. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass Plangebiet mit seinem baulichen Umfeld zu vernetzen.

6.8 Passiver Schallschutz

In einem Lärmgutachten (Graner + Partner, Januar 2020) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Straßen und Schiene) rechnerisch ermittelt und bewertet. Gemäß den Berechnungen des Gutachters sind entlang der Mittelstraße aufgrund der Verkehrslärmimmissionen die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts zu erwarten. Nach Osten hin und im Inneren des Plangebietes lässt die Geräuschbelastung aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude nach und die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete werden im Kernbereich des Plangebietes im Wesentlichen eingehalten.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden dennoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierfür sind gemäß DIN 4109 die sogenannten maßgeblichen Außenlärmpegel für die Nachtsituation bei einer freien Schallausbreitung, das heißt ohne die ggf. schallabschirmende Wirkung von bestehenden oder geplanten Baukörpern, heranzuziehen. Der maßgebliche Außenlärmpegel unterscheidet sich von den berechneten Beurteilungspegeln durch einen Zuschlag von 3 dB(A) tags. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) zuzüglich des Zuschlages von 3 dB(A). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Zur Sicherstellung der Wohn- und Arbeitsruhe wird festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten Außenlärmpegel die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 für den entsprechenden Außenlärmpegel erfüllen müssen. Das erforderliche Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) ergibt sich demnach aus der jeweiligen Nutzungsart (Aufenthaltsräume in Wohnungen oder Büroräume) und dem maßgeblichen Außenlärmpegel. Die DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Stand 2018) wird damit als Norm in den Bebauungsplan eingeführt.

Die genaue Festlegung der Anforderungen an die einzelnen Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen, und erfolgt üblicherweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Daher ist festgesetzt, dass auch ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ausreichenden Schallschutz gewährleisten kann, wenn dies im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird. Diese Vorgehensweise ist rechtlich zulässig, da die abschirmende Wirkung der errichteten Gebäude durch die jeweilige Baugenehmigung öffentlich- rechtlich gesichert ist.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Schlafräume mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten sind. Auch von dieser Festsetzung kann unter Zugrundelegung eines gutachterlichen Nachweises abgewichen werden.

6.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen werden in einem Freianlagenplan, der Bestandteil des städtebaulichen Vertrages wird, konkretisiert:

Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen

Die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Straßenräume haben in erster Linie gestaltende Funktion. Sie dienen der räumlichen Gliederung sowie der ortsbildgerechten Durchgrünung des Wohngebietes. So werden Beeinträchtigungen durch die Bebauung gemildert. Nach einem gewissen Entwicklungszeitraum können die Bäume in eingeschränktem Umfang Biotopfunktionen übernehmen und sich durch Beschattung und Erhöhung der Luftfeuchte ausgleichend auf das Kleinklima auswirken. Die Vorgaben für die Baumbeete wurden festgesetzt, um günstige Standortbedingungen für den optimalen Wuchs der Bäume vorzusehen.

Anlage von extensiven Blühwiesen/Blühsträucher entlang des Grünzuges

Die Anlage von extensiven Blühwiesen aus Saatgut gebietsspezifischer Herkunft sowie entsprechenden Blühsträuchern unterstreichen das städtebauliche Ziel, die bestehende Parkanlage an der Marktstraße mit dem neuen Kindergartenstandort und dem anschließenden Sportgelände des Schulzentrums Menden zu vernetzen. Extensive Mähwiesen und Blühsträucher sind besonders geeignet, einen Beitrag zur Biodiversität zu leisten, da sie wichtige Nahrungsgrundlage für Insekten bilden. Die Vorhaben zur Mahd der Blühwiesen sichern die dauerhafte Funktion der Blühwiesen im Sinne der Biodiversität und als Nahrungsgrundlage für Insekten und Bienen.

Anlage privater Freiflächen

Durch die Festsetzung soll die Durchgrünung des Wohnquartiers sichergestellt werden. Dies ist sowohl für das Orts- und Landschaftsbild als auch für die Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen, wie sie auch private Freiflächen bieten, von Bedeutung.

In Kombination mit den Anpflanzungen von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen sowie den extensiven Mähwiesen innerhalb des Grünzuges tragen die Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) in den privaten Freiflächen zu einer auch klimarelevanten Durchgrünung des Baugebietes bei. Hierzu wird auf den Freianlageplan als Anlage des städtebaulichen Vertrages verwiesen.

Begrünung der Flachdächer

Zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Gebäude auf das Klima und den Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass die Flachdächer der Mehrfamilienhäuser, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern, Terrassen, technischen Aufbauten und sofern brandschutzrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen, zu begrünen sind. Dies wird dadurch erreicht, dass eine Vegetationstragschicht von mindestens 8 cm, zzgl. Filter- und Drainschicht, als Festsetzung vorgegeben wird. In der Regel werden niedrigwüchsige Pflanzen (Moose, Sukkulenten, Kräuter, Gräser) verwendet, die sich weitgehend selbst erhalten und mit geringer Pflege weiterentwickeln.

Begrünung der Tiefgaragendecken

Ebenfalls zur Minderung des Eingriffs und auch zur attraktiven Gestaltung des Wohnumfeldes ist im Bereich der Tiefgaragen eine Begrünung erforderlich. Daher ist festgesetzt, dass die Decken von Tiefgaragen, sofern sie nicht durch die Gebäude ohnehin überbaut werden, als Platzfläche angelegt oder als Zuwegung genutzt werden, mit einer mindestens 0,50 m dicken Substratschicht zzgl. Filter- und Drainschicht abzudecken und fachgerecht als Grünfläche anzulegen sind. Um für die vorgesehenen Bäume die Wuchsbedingungen weiter zu verbessern, wird dort die Erdüberdeckung auf 1,0 m zzgl. Filter- und Drainschicht erhöht. Dies kann durch Modellierung des Geländes oder z.B. durch entsprechende Pflanztröge erreicht werden.

Pflanzlisten für Laubbäume und Sträucher

Die Baumarten und Sträucher mit jeweiliger Pflanzqualität wurden festgesetzt, um Sorten vorzugeben, die auf den Klimawandel angepasst sind und von vorne herein ein wirksames Grünvolumen zu sichern.

7. Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Da die Dachgestaltung Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Baugebietes besitzt, werden Regelungen zur Dachform in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung ergänzt die Regelungen zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und zu den maximalen Gebäudehöhen und tragen dazu bei, dass sich die Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Alle Gebäude innerhalb des Plangebietes sind als Flachdach mit einer maximalen Neigung von 8 Grad vorgesehen. Flachdächer zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie niedriger als zum Beispiel Satteldächer ausgeführt werden können. Damit werden Beeinträchtigungen auf die bestehende Nachbarschaft –auch nach der erstmaligen Realisierung des Vorhabens- und gestalterische Fehlentwicklungen in Form von unproportionierten Dächern gemildert.

Vorgartengestaltung

Neben der Dachgestaltung enthält der Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen zu den Vorgartenflächen. Leitbild für den Vorgarten ist, dass er als halböffentlicher Raum zwischen den öffentlichen Straßenflächen und den Gebäuden verstanden wird, der möglichst großzügig und ohne optische Barrieren seine Wirkung entfalten soll.
Daher soll die Versiegelung der Vorgärten auf eine Mindestmaß beschränkt und die zulässigen Anlagen und Einrichtungen, die der Wohnnutzung dienen, darin verbindlich vorgegeben werden. Außerdem soll durch die textliche Festsetzung vermieden werden, dass die Vorgärten als sog. Steingärten angelegt werden, da dies die Biodiversität erheblich beeinträchtigen würde.

Die Einfriedungen sollen nicht als Mauern und möglichst niedrig ausgeführt werden, damit keine optischen Barrieren entstehen. Als Gestaltungsmotiv wird an niedrige Zäune und Hecken als Einfriedung gedacht, die mit dem o.g. Leitbild vereinbar sind Damit wird auch der öffentliche Charakter des Quartiers und seine Vernetzung mit dem Umfeld unterstrichen.

Zu den Standorten der oberirdischen Abfallbehälter wurde textlich geregelt, dass diese Anlagen einzugrünen oder einzuhausen sind, so dass sie weitestgehend dem Blick der Öffentlichkeit entzogen werden.

8. Nachrichtliche Übernahme

Auf die Wasserschutzzone IIIb für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes (Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet von 07.Juni 1985) wird nachrichtlich hingewiesen. Die Regelungen der Verordnung sind zu beachten.

Dabei ist zu beachten, dass der Ausbau der Straßen, Wege und Parkplätze sowie die Errichtung der Abwasserleitung vor Baubeginn durch den Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu genehmigen sind.

9. Hinweise

Insbesondere aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, auf die im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind:

Wie bereits im Kapitel 5 erläutert, soll ein gewisser Anteil des Bauvolumens in den Mehrfamilienhäusern mit Hilfe der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Dies hat zum Ziel, das Baugebiet zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen von den Zielgruppen her zu durchmischen und preiswerten Wohnraum im Plangebiet zu sichern. Städtebauliche Verträge werden entsprechende Regelungen enthalten.

Auf Grundlage der durchgeführten Artenschutzprüfung dürfen vorhandene Vegetationsstrukturen und Gebäude nur im Winterhalbjahr (von Anfang Oktober bis Ende Februar) beseitigt werden. Sollte diese Beschränkung der Baufeldräumung nicht eingehalten werden können, ist eine Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein- Sieg-Kreis zu beantragen. Mit dieser Vorgehensweise wird vermieden, dass planungsrelevanten Tierarten beeinträchtigt werden.

Ein Hinweis bezieht sich auf den Umgang mit vereinzelt im Plangebiet vorkommenden Kampfmitteln. Die Wohnkompanie wird Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst aufnehmen, so dass vor Beginn der Erdarbeiten alle Flächen innerhalb des Plangebietes überprüft und beräumt sein werden.

Es wurde ein Hinweis aufgenommen, der sich auf das Verhalten, bei bisher nicht zu erwartenden Bodendenkmalen bezieht. Hierzu liegen sowohl beim LVR als auch bei der Stadt Sankt Augustin keine konkreten Anhaltspunkte vor.

Weitere Hinweise beziehen auf Maßnahmen zu den Schutzgütern Boden und Wasser, die insb. durch den Rhein- Sieg- Kreis sowie den Geologischen Dienst NRW in das Verfahren eingebracht wurden. Desweiteren wird klarstellend auf die im Baugesetzbuch enthaltenen Regelungen zum Schutz des Mutterbodens hingewiesen.

Als Hinweis wird gemäß der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 29.07.2010, Aktenzeichen: 4 BN 21.10) geregelt, dass technische Regelwerke bei der Stadt Sankt Augustin eingesehen werden können.

Desweiterten wird darauf hingewiesen, dass ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, um die Umsetzung der Planung zu sichern.

Es wurden Hinweise zum Umgang mit Regen und Schmutzwasser aufgenommen, der die bestehende Gesetzes- und Genehmigungslage für die Umsetzung des Vorhabens verdeutlicht.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mögliche Umweltauswirkungen werden im nachfolgenden Kapitel dargestellt. Sie beziehen sich auf die entsprechenden gutachterlichen Aussagen.

10.1 Schutzgut Mensch

Der Lärm der Autobahn A59 und der DB-Strecke aus westlicher Richtung hat aufgrund der räumlichen Distanz sowie der dort vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des Ausbaues der A59 sowie der S13 keine schwerwiegenden, negativen Auswirkungen auf das Plangebiet. Gemäß den Berechnungen des Lärmgutachtens sind entlang der Mittelstraße die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts zu erwarten. Nach Osten hin und im Inneren des Plangebietes lässt die Geräuschbelastung aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude nach und die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete werden im Kernbereich des Plangebietes im Wesentlichen eingehalten.

Dennoch werden als passive Schallschutzmaßnahme im Bebauungsplan die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Nachtsituation im Bebauungsplan bei freier Schallausbreitung gekennzeichnet. Für den Tagzeitraum ergeben sich wesentlich geringere Anforderungen an den Schallschutz. Der Schutz der Nachtruhe macht es zudem erforderlich, dass Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten sind.

Da später die realisierten Gebäude eine abschirmende Wirkung auf die Immissionssituation haben werden, wird als Ausnahme formuliert, dass von den o.g. Maßgaben zum Schallschutz im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgewichen werden kann, wenn dazu ein gutachterliches Testat vorgelegt wird.

Der Schulsport auf dem nahen Sportgelände ist nach § 5 Abs. 3 der 18. BImSchV und die bestehenden und geplanten Kindertageseinrichtungen sind aufgrund des § 22 Absatz 1a Satz 1 BImSchG privilegiert und können lärmseitig unberücksichtigt bleiben.

Der Sportlärm, der vom Vereinssport ausgeht, wurde ebenfalls gutachterlich (Graner + Partner, Januar 2020) untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl für den Trainingsbetrieb an Werktagen als auch für den Spielbetrieb an Sonn- und Werktagen innerhalb und außerhalb der sog. Ruhezeiten die zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiet nach der 18. BImSchV im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten werden.

Da die Gärtnerei aufgegeben wird und keine entsprechenden Betriebe in der näheren Umgebung ansässig sind, spielt der Gewerbelärm für das Plangebiet keine Rolle.

10.2 Schutzgut Klima/ Energieeffizienz

Die kleinklimatischen Auswirkungen der Planung werden durch die Gestaltung der Freiflächen (teilweise als extensiv zu pflegende Mähwiesen), die Neuanpflanzung von Bäumen sowie durch die Anlage von Gründächern gemildert.

Die energetische Versorgung des Plangebietes ist über eine zentrale Wärmebereitstellung über ein oder mehrere Blockheizkraftwerk/-e mit Gas-Spitzenlastkessel vorgesehen. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein Nahwärmenetz.

Die Gebäude überschreiten mit einem Energieeffizienz-Standard KfW 55 die derzeitigen Anforderungen der EnEV 2014 mit Änderungen ab 2016. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind darüber hinaus zulässig.

10.3 Schutzgut Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten (FFH- Gebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet).

Eine Artenschutzprüfung (ASP) der Stufe 1 hat erbracht, dass im Plangebiet keine Verbotstatbestände für planungsrelevante Tierarten nach § 44 Abs. 1 Nr 1-3 BNatSchG auftreten können, wenn die u.g. Auflagen erfüllt werden. Eine weitergehende Stufe 2 der ASP ist nicht erforderlich.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen vorhandene Vegetationsstrukturen und Gebäude nur im Winterhalbjahr beseitigt werden. Sollte diese zeitliche Beschränkung aus bauorganisatorischen Gründen nicht eingehalten werden können, ist im Vorfeld der Umsetzung eine Befreiung bei der der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis zu beantragen.

Außerdem werden nur solche Leuchtmittel bzw. Lampentypen für die Straßenbeleuchtung im Rahmen der Ausführung berücksichtigt, die keine Insekten anlocken und daher nicht als Futtergrundlage für Fledermäuse dienen.

Durch die Anlage von Grün- und Dachflächen mit entsprechender Einsaat soll ein Beitrag für die Biodiversität geleistet werden.

10.4 Schutzgut Boden

Laut den vorliegenden Bodengutachten (Dr. Leischner, 2019) lässt sich der Bodenaufbau wie folgt beschreiben: Zunächst wurde eine 1 bis 2 m mächtige Schicht aus Hochflutlehmen erbohrt. Darunter befand sich eine 1 m dicke Schicht aus tonigem Sand- Schluff- Gemisch. Daran schlossen sich „Siegschotter“- Schichten an.

Generell ist davon auszugehen, dass sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet durch den Abriss der großflächigen Gewächshäuser nicht erheblich verschlechtern wird. Außerdem wird sich der Eintrag von Stoffen in den Boden (Dünger, Pestizide etc.) deutlich verringern. Ein Deklarationsuntersuchung (Dr. Leischner, 2019, die bis zum Bauantragsverfahren für die Kita ergänzt wird) weist zudem nach, dass keine Belastung des Bodens mit Pflanzenschutzmitteln festgestellt wurde. Der Boden, der zur Abfuhr vorgesehen ist, wird aufgrund der Ergebnisse des o.g. Gutachtens klassifiziert und entsprechend behandelt.

Es liegen außer der Vornutzung als Gärtnerei keine Informationen über Altlasten in Form von Altablagerungen und Altablagerungs- Verdachtsflächen vor.

10.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Sieg (HQ100).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb des Wasserwerkes Meindorf. Auf die entsprechende Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln wird innerhalb des Bebauungsplanes nachrichtlich hingewiesen. Die Verordnung ist bei der Planung zu beachten und die entsprechenden Genehmigungen beim Rhein- Sieg- Kreis einzuholen.

Das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ mit Kfz-Verkehr soll in die neu zu bauende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Auf privaten Verkehrsflächen mit geringem Kfz-Verkehr (z. B. private Stellplätze) ist vor Umsetzung des Bauvorhabens zu prüfen, ob das Niederschlagswasser z. B. über die belebte Bodenzone versickert werden kann. Die Thematik ist im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Der für die Bemessung der Versickerungsanlagen relevante Grundwasserstand kann zwischen ca. 3 und 3,5 m unter Flur ansteigen. Die Durchlässigkeitsbeiwerte wurden gutachterlich ermittelt. Sie liegen demnach in einer Bandbreite, die eine Versickerung von Niederschlagswasser nach ATV DVWK A 138 als einschlägige Norm zulässt. Das Dachwasser wird daher über Rigolen oder Sickerblocks/-kisten versickert.

10.6 Sonstige Schutzgüter

Im Plangebiet kommen keine Baudenkmale vor.

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen liegen laut dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland nicht vor. Es erfolgt jedoch ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan, falls bei der Baumaßnahme unerwartet archäologische Funde festgestellt werden sollten.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes besteht ein Verdacht auf Kampfmittel. Die Wohnkompanie wird rechtzeitig mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Kontakt aufnehmen, so dass vor Baubeginn von einer Kampfmittelfreiheit des Plangebietes ausgegangen werden kann. Hierzu erfolgt ebenfalls ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan.

11. Umsetzung

Es werden sowohl ein städtebaulicher Vertrag als auch ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, um die Umsetzung der Planung zu sichern.

Der städtebauliche Vertrag wurde zwischen der Stadt Sankt Augustin und dem Vorhabenträger im Vorfeld des Satzungsbeschlusses verhandelt.

Der Erschließungsvertrag umfasst die straßenbau- und kanaltechnische Erschließung des Neubauquartiers.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 23.03.2021
Gez. Stefan Haase