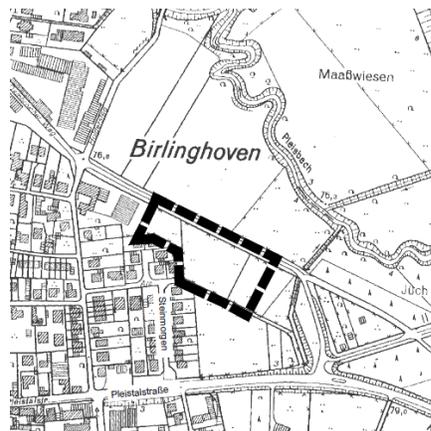


Bebauungsplan Nr. 810 „Steinmorgen“



Begründung

Stand zum Entwurf
vom April 2022

1	Anlass und Ziel der Planung.....	1
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	1
2.1	Formelle Planungen	1
2.1.1	Regionalplan	1
2.1.2	Flächennutzungsplan	2
2.1.3	Bebauungsplan Nr. 807.....	3
2.1.4	Bebauungsplan Nr. 809 „Zur Kleinbahn“	3
2.2	Fachplanungen	3
2.2.1	Landschaftsplan	3
2.2.2	Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches und des Pleisbaches	3
2.3	Bestand.....	4
2.3.1	Lage, Größe und Topographie des Plangebiets	4
2.3.2	Verkehrerschließung	4
2.3.3	Ver- und Entsorgung	4
2.3.4	Kampfmittel	5
2.3.5	Gewässer.....	5
2.3.6	Hochwasser und Starkregen	5
2.3.7	Altlasten und Bodenverunreinigungen.....	6
2.3.8	Leitungen	6
3	Plankonzept	6
4	Planinhalte	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
4.4	Erschließung	7
4.5	Stellplätze und Nebenanlagen.....	8
4.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
4.7	Örtliche Bauvorschriften	9
4.8	Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und B BauGB).....	9
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB iV.m. §9 Abs. 1 Nr 25a BauGB).....	10
4.9.1	Dachbegrünung KM 1	10
4.9.2	Interner Ausgleich KM 2 / KM WA	10
4.9.3	Externer Ausgleich KM 3.....	10
4.10	Hinweise	10
4.10.1	Vermeidungs und Minderungsmaßnahmen.....	11

A Städtebauliche Aspekte

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte und einer Wohnbebauung geschaffen werden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestand im Stadtgebiet Sankt Augustin sowie im Ortsteil Birlinghoven ein hoher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen, welcher bislang trotz erheblicher Anstrengungen nicht ausreichend gedeckt werden konnte. Im Vorfeld der Planung wurden innerhalb des Ortsteils Birlinghoven verschiedene Flächen und Standorte hinsichtlich ihrer Eignung bzw. der Realisierbarkeit für die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit geprüft. Im Rahmen der Flächensuche wurde schlussendlich das im Plangebiet verortete Teilgrundstück am östlichen Ortsrand von Birlinghoven für geeignet befunden.

Mit der Eigentümerin der Fläche konnte eine Vereinbarung für die Nutzung der Fläche erzielt werden. Seitens der Eigentümerin besteht demnach die Bereitschaft, das Grundstück per Erbbaurecht zum Zwecke der Errichtung einer Kindertagesstätte bereitzustellen.

Eine Erschließung soll von der Straße Zur Kleinbahn aus über eine Stichstraße erfolgen. Diese soll gleichzeitig ebenfalls eine kleinere, westlich an der Kleinbahn gelegene Fläche zum Zwecke einer Wohnbebauung erschließen, die sich ebenfalls innerhalb des Plangebiets befindet.

Die Wohnbebauung soll an dieser Stelle den nord-östlichen Siedlungsrand arrondieren. Aufgrund der Größe des Grundstücks entsteht im Zuge voraussichtlich Platz für ein bis zwei Wohnhäuser.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin berücksichtigt die Planung nur zum Teil. Während das in der Planung festgesetzte Wohngebiet (WA) bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt ist, setzt dieser für die übrigen Flächen im Plangebiet ein Sondergebiet (im Bereich des Kita-Standortes) sowie für die nördlich angrenzenden Teilflächen Flächen für die Landwirtschaft fest.

Da aus diesem Grund der Bebauungsplan nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Formelle Planungen

2.1.1 Regionalplan

Der seit 6. Februar 2004 rechtsverbindliche Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt für den Geltungsbereich einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFA-Bereich) dar. Diese AFA-Bereiche umfassen u. a. auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle, – in der Regel mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern – sowie zum Teil baulich genutzte Flächen, für die die Plan-Verordnung keine eigenständige Darstellung vorsieht (vgl. Seite 38 Textteil des Regionalplans).

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes unterhalb der Darstellungsschwelle des Regionalplans und der Lage sind durch die Planänderung keine Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung festzustellen.

Darüber hinaus werden für eine bauliche Entwicklung nur die Flächen in Anspruch genommen, die bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen (Wohnbauflächen als auch Sondergebietsflächen – weitere Ausführungen hierzu s.u. 4.) ausgewiesen sind. Die Planung hat sowohl das Ziel einer Abrundung des vorhandenen Siedlungsgebiets durch die Überplanung von bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen wie auch im Falle der Kindertagesstätte eine Planung, die sich am Bedarf der in der Ortschaft ansässigen Bevölkerung orientiert.

Der Regionalplan Köln befindet sich derzeit im Neuaufstellungsverfahren. Mit Rechtskraft des neuen Regionalplans ist jedoch nicht vor 2023 zu rechnen und liegt nach derzeitigem Stand nach geplanter Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 810. Auch wenn der Erarbeitungsbeschluss noch nicht erfolgt ist, wurde dem Regionalrat laut Entwurf des Regionalplans für den Bereich des Ortsteils Birlinghoven erstmals die Ausweisung eines Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) geplant. Der ASB schließt ebenfalls das Plangebiet mit ein. Dementsprechend würde auch nach Rechtskraft des in Aufstellung befindlichen Regionalplans die Planungsabsicht des Bebauungsplans ebenfalls nicht gegen die Darstellungen des Regionalplans bzw. gegen Ziele der Landesplanung verstoßen.

2.1.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 07.11.2008 Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin stellt im Plangebiet unterschiedliche Nutzungen dar. Der südliche Teil des Geltungsbereichs, die Teilflächen, die im Bebauungsplan für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen sind, werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel Nahversorgung mit max. 800 qm Fläche dargestellt. Die Darstellung ist kongruent mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“. Dieser sah seinerzeit eine Erschließung des Nahversorgungsmarktes an der Pleistalstraße über die Straße Zur Kleinbahn vor, so dass Teile des Sondergebietes im Geltungsbereich des heutigen Bebauungsplans Nr. 810 damals als Stellplatzanlagen für den ruhenden Verkehr vorgesehen waren. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ konnte seinerzeit eine Erschließung direkt über die Pleistalstraße festgesetzt werden. In Folge dessen verkleinerte sich die ursprünglich angedachte Fläche des örtlichen Nahversorgers, so dass der heutige nördliche Teilbereich des Sondergebietes nicht mehr für eine Einzelhandelsnutzung notwendig ist. Dementsprechend wird diese Fläche im Flächennutzungsplan weiterhin als Siedlungsfläche dargestellt und soll nun als Fläche für die Errichtung der Kindertagesstätte genutzt werden. Nördlich dieser Teilfläche weist der Flächennutzungsplan derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft aus, welche über das Plangebiet hinweg bis hin zum nördlich gelegenen Pleisbach reicht. Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund Festsetzungen des Flächennutzungsplans, welcher für Teile des Plangebiets eine Sondergebiet und eine Fläche für die Landwirtschaft festsetzt, lässt sich der Bebauungsplan nicht in Gänze aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dementsprechend wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan mit dem Bebauungsplan geändert. Dies betrifft einen Teil des heutigen Sondergebietes, der zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf sowie die nördlich gelegene Fläche für die Landwirtschaft, die zukünftig als Grünfläche dargestellt werden soll. Die derzeitige Festsetzung der Wohnbaufläche stimmt mit der Planung überein, die hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

2.1.3 Bebauungsplan Nr. 807

Im Bebauungsplan Nr. 807 „Dambroicher Weg“ wurde seinerzeit der Bau der Straße „Zur Kleinbahn“ als Gewerbegebietszufahrt für das nahe gelegene Gewerbegebiet von der Pleistalstraße aus geregelt. Der Bebauungsplan schließt nördlich an den Bebauungsplan Nr. 810 an.

2.1.4 Bebauungsplan Nr. 809 „Zur Kleinbahn“

Der seit 31.01.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 809 „An der Kleinbahn“ weist am östlichen Ortsrand von Birlinghoven ein Sondergebiet „Einzelhandel-Nahversorgung“ für einen Nahversorgungsmarkt/ Lebensmittelmarkt mit maximal 800 m² Gesamtverkaufsfläche aus.

Die Erschließung dieses Sondergebietes sollte ursprünglich von Norden rückwärtig über die Gewerbegebietszufahrt „Zur Kleinbahn“ erfolgen (siehe oben bzw. hierzu den Ursprungsplan Nr. 809). Aufgrund der damaligen Lage der Ortsdurchfahrt wurde ein Ein- und Ausfahrverbot auf die Pleistalstraße festgesetzt. Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 809 „Zur Kleinbahn“ wurde eine öffentliche Verkehrsfläche für eine Zufahrt von der Pleistalstraße ermöglicht womit Sondergebiet um rund 3.750 m² verkleinert werden konnte. Der Bebauungsplan weist auf diesen Flächen, die nun vom Bebauungsplan Nr. 810 überlagert werden, eine Fläche für die Landwirtschaft aus.

2.2 Fachplanungen

2.2.1 Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Siegburg, Troisdorf, St. Augustin" (Stand 2. Änderung August 2007). Der Landschaftsplan Nr. 7 formuliert für diesen Bereich als Entwicklungsziel, die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Durch die Überplanung des Geländes und die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der nördlich hiervon gelegenen Grünfläche soll die zukünftige Grenze des hier festgesetzten Landschaftsschutzgebietes nördlich des Plangebietes an der Straße Zur Kleinbahn enden. Bereits im Entwurf des derzeit in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplanes wird die zukünftige neue Abgrenzung des Planes nachvollzogen. Im Zuge dessen wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 810 der bestehende Landschaftspflegerische Begleitplan für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 807 und 809 überarbeitet.

Der Landschaftsplan befindet sich zum Zeitpunkt des Planverfahrens in der Neuaufstellung. Im Rahmen der Neuaufstellung wurde das Vorhaben mit der Unteren Landschaftsbehörde vorbesprochen. Im Vorgriff auf die Planung sieht der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan vor, den Bereich des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen.

2.2.2 Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches und des Pleisbaches

Das Plangebiet befindet sich rund 100 Meter südlich vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Pleisbaches.

2.3 Bestand

2.3.1 Lage, Größe und Topographie des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Birlinghoven, in der Nähe der südöstlichen Grenze des Stadtgebiet Sankt Augustin. Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße zur Kleinbahn begrenzt. Südlich des Gebiets befindet sich der einzige Nahversorgungsmarkt des Ortsteils. Ebenfalls verläuft an der Südgrenze ein Fußweg, der den Nahversorgungsmarkt mit dem übrigen Ortsteil nördlich der Pleistalstraße verbindet. Westlich des Plangebiets schließt sich eine durch freistehende Einfamilienhäuser geprägte Wohnbebauung an, die gleichzeitig den östlichen Siedlungsrand von Birlinghoven darstellt. Im Norden grenzt westlich im Bereich der Straße „Zur Kleinbahn“ eine landwirtschaftlich genutzte Halle an das Plangebiet, bzw. die hier geplante Wohnnutzung an.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 0,68 ha (ca. 6.840 qm). Es umfasst die Flurstücke 174, 21 und teilweise das Flurstück 216 in der Gemarkung Birlinghoven, Flur 10, Flurstück 174.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 76 und 77 m ü. NHN. Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht ab. Zum angrenzenden Wohngebiet an der Straße Am Steinmorgen befindet sich zum Wohngebiet hin eine Hangkante, so dass das Plangebiet im Vergleich zur westlich benachbarten Wohnbebauung etwa 2,20 m tiefer liegt.

Die Grenze des Geltungsbereichs ist dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen und mit einer markierten, gestrichelten Linie dargestellt.

2.3.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Süden von einem Fuß- und Radweg, der zwischen der Straße Am Steinmorgen und der Pleistalstraße (L 143) verläuft, und im Norden von der Straße Zur Kleinbahn begrenzt. Die Straße fungiert als Gewerbegebietszufahrt und verbindet entsprechend das nördlich von Birlinghoven gelegene Gewerbegebiet mit der Pleistalstraße wodurch der Gewerbegebietsverkehr am Siedlungsgebiet von Birlinghoven vorbeigeführt wird. Das Plangebiet selbst ist bisher nicht verkehrlich erschlossen.

Rund 400 m süd-westlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle Birlinghoven Pleistalstraße. Das Plangebiet ist damit noch in fußläufiger Entfernung an das Busnetz angeschlossen. Von dieser Haltestelle verkehren die Linien 512, 513, 516 und 535 nach Oberpleis, Villich, Ittenbach, Sankt Augustin, Siegburg, Hennef.

2.3.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bisher nicht erschlossen. In der Straße Zur Kleinbahn verläuft ein Hauptsammler welcher im Bereich des Plangebiets durch die Stadt Hennef betrieben wird. Zwischen der Stadt Hennef und Stadt Sankt Augustin wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans und der nachfolgenden Planung eine Klärung darüber herbeigeführt unter welchen Voraussetzungen ein Anschluss des Plangebiets an das bestehende Mischwasser-Kanalsystem erfolgen kann. Vorgesehen ist, dass der Hauptsammler an dieser Stelle im Eigentum der Stadt Hennef verbleibt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf wie auch das Wohngebiet (WA) liegen innerhalb der Kanalnetzgenehmigung für das Stadtgebiet Sankt Augustin.

Das betreffende Gebiet ist in der Anzeige zur Planung, Erstellung oder wesentlichen Veränderung, sowie dem Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung nach § 58. 1 Landeswassergesetz NRW (LWG alt), als Kanalmischsystem enthalten.

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer sind der zentralen Abwasserbehandlungsanlage Sankt Augustin –Menden (ZABA), zuzuleiten.

Zu prüfen war, ob gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem § 44 Landeswassergesetz (LWG) das erstmals auf den zu überbauenden Grundstücken gemäß § 51 a Landeswassergesetz anfallende Niederschlagswasser ganz oder auch teilweise versickert, verrieselt, oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation, in ein Gewässer eingeleitet werden kann.

Durch ein hydrogeologisches Gutachten wurde nachgewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser wegen den schlechten Bodenverhältnissen im verbleibenden Gebiet nicht einer dezentralen Entwässerungsmöglichkeit zugeführt werden kann.

Das neu an das Kanalnetz anzuschließende Gebiet wird daher auch weiterhin als Kanal-mischsystem ausgebildet.

2.3.4 Kampfmittel

Laut Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 21.04.2004 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ sowie im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung des bestehen Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Entsprechende Hinweise hierzu wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen

2.3.5 Gewässer

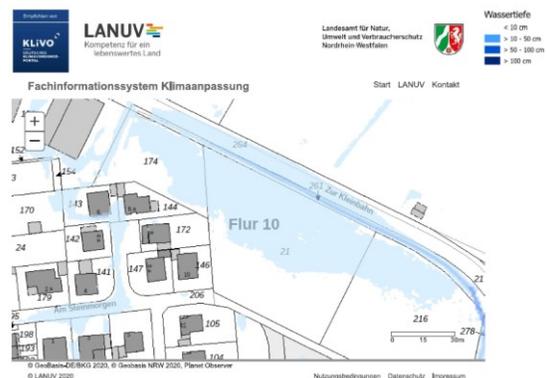
Östlich des Plangebietes verläuft ein namenloser Bach. Dieser mündet rund 150 m weiter nördlich in den Pleisbach. Es sind zudem hohe Grundwasserstände zu verzeichnen.

2.3.6 Hochwasser und Starkregen

Das Plangebiet liegt nicht im Überflutungsgebiet eines Gewässers.

Zu möglichen Starkregenereignissen weist die Starkregenhinweiskarte des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz bei einem seltenen Starkregenereignis mit 100jähriger Wahrscheinlichkeit insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet wie auch im Bereich der Fläche für den von maximal 20 cm Höhe auf.

Entsprechend werden Hinweise für entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.



Starkregenhinweiskarte

2.3.7 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor.

2.3.8 Leitungen

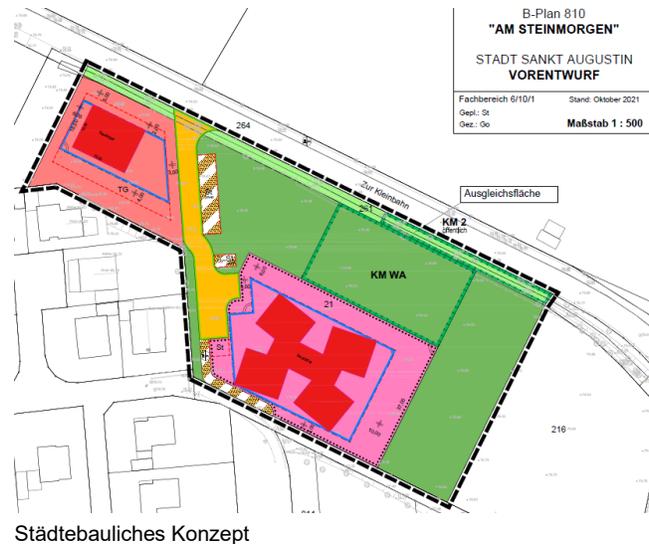
Das Plangebiet wird südlich von einer Wasserversorgungsleitung des Wasserverbandes Thomasberg tangiert.

3 Plankonzept

Kindertagesstätte

Die Planung sieht im Süden des Geltungsbereichs eine Fläche für den Gemeindarft für die Errichtung einer dreigruppigen Kita vor. Der Bau und der Betrieb soll über einen privaten Vorhabenträger erfolgen, der hierfür mit der Eigentümerin der Fläche eine über Einkunft zur Nutzung der Fläche erzielt hat. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Gesamfläche von etwa 1.700 qm auf dem Plangrundstück ist die Voraussetzung für den Betrieb von drei Gruppen grundsätzlich gegeben.

Das Teilgrundstück der Kindertagesstätte wird von Norden über eine geplante Stichstraße von der Straße Zur Kleinbahn für den motorisierten Verkehr erschlossen. Vom Süden her soll das Gebiet an den bestehenden Fuß- und Radweg, welcher am Plangebiet vorbeiführt, angeschlossen werden, so dass eine unmittelbare Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an das benachbarte Wohngebiet und das übrige Siedlungsgebiet von Birlinghoven gewährleistet ist.



Wohnbebauung

Die Planung der Kindertagesstätte sowie die Erschließung der entsprechenden Fläche ermöglicht ebenfalls die Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes zum Zwecke einer Wohnbebauung. Bei der Planung der Wohnbebauung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Aufgrund der Lage am Ortstrand und vor dem Hintergrund der angrenzenden Nutzungen ist hier eine Begrenzung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse sowie eine Begrenzung der Gebäudehöhen geplant. Dies ermöglicht auf der Fläche grundsätzlich eine Errichtung von etwa ein bis zwei Wohnhäusern.

4 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der südliche Bereich des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgelegt, um den dringenden Bedarf an Betreuungsplätzen zu decken.

Das im Nordwestlichen Bereich des Plangebiets gelegene Grundstück wird aufgrund der das Plangebiet umgebenden städtebaulichen Struktur und Nutzung gem. § 4 BauNVO als

allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt- Das allgemeine Wohngebiet dient vornehmlich dem Wohnen. Weitere Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften oder Läden, die grundsätzlich geeignet sind, ein hohes Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu erzeugen, sind aufgrund der verkehrlichen Erschließung und vor dem Hintergrund der ebenfalls über die Sichtstraße angeschlossene Kindertagesstätte nur ausnahmsweise zulässig. Aus demselben Grund und aufgrund der unzureichenden Größe des allgemeinen Wohngebiets sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KITA werden eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Darüber hinaus wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Der Planung liegt ein erster Entwurf des zukünftigen Betreibers vor, der auf dem Gelände eine dreigruppige Kita in einer eingeschossigen Bauweise plant. Da es sich bei dem vorliegenden Plan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, soll durch die zweigeschossige Bauweise und der GRZ von 0,5 eine gewisse Flexibilisierung im Plan ermöglicht werden, die auch zukünftig bei sich ändernden Bedingungen bzgl. der Betreuungssituation im Stadtgebiet innerhalb der Regelungen des Bebauungsplan eine moderate Anpassungen der Planung zulässt. Mit der Geschossflächenzahl von 0,8 soll sichergestellt werden, dass auch bei eine zweigeschossigen Bauweise keine massive Bebauung entsteht, um das das umgebene Landschaftsbild nicht wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl orientiert sich an der Bestandssituation der südlich benachbarten Wohnbebauung.

Mit Blick auf den bestehenden Ortsrand und umgebene Landschaftsbild wurden im Allgemeinen Wohngebiet wie auch im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf Höhenbegrenzungen von 9,20 (WA) bzw. ca. 6,20 (Gemeinbedarfsfläche) festgesetzt, wodurch die hier geplanten Gebäudekörper die benachbarte Bebauung nicht überragen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgelegt. Die offene Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung und berücksichtigt die Lage am Siedlungsrand bzw. zum Pleistal hin.

Die überbaubare Fläche wird mittels Baugrenzen festgelegt, die im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine dreigruppige Kita sowie im Allgemeinen Wohngebiet auch durchaus etwa zwei Einfamilienhaus oder auch ein kleines Mehrfamilienhaus ermöglichen.

4.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden aus über die Straße Zur Kleinbahn. Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans wurde mit dem Vorhabenträger sowie mit dem Grundstückseigentümer die Herstellung einer privaten Erschließungsanlage vereinbart, die im Planentwurf entsprechend festgesetzt wurde. Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes sowie für die Andienung der Kindertagesstätte wie auch für eine feuerwehr- und rettungsdiensttechnische Versorgung der Baugebiete wurden im Plan entsprechende Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Darüber hinaus ist eine zusätzliche fußläufige Erschließung über den bestehenden Fuß- und Radweg geplant, der die Straße Am Steinmorgen mit dem Nahversorger an der Pleistalstraße verbindet und südlich am Plangebiet vorbeiläuft. Durch diesen zusätzlichen Fuß- und Radweg soll insbesondere die fußläufige Anbindung des Kindergartens zu den angrenzenden Wohnnutzungen im Ortsteil Birlinghoven gestärkt werden.

Für die Erschließung des Wohngebiets sowie der Kindertagesstätte sind darüber hinaus weitere Vorgaben zu beachten, die auf die ursprünglichen Förderbestimmungen im Rahmen des Baus der Straße Zur Kleinbahn zurückzuführen sind. Diese wurde seinerzeit mit Hilfe von Landeszuwendungen als Gewerbegebietszufahrt realisiert. Die Zweckbindungen hierzu laufen allerdings aus. Bereits im Rahmen von Erschließungsplanungen und Abstimmungen bei der Bezirksregierung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 810 „An der Kleinbahn“ ergaben sich Vorgaben seitens des Landes NRW bzw. der Bezirksregierung, die nun auch bei der Erschließungsplanung zu Grunde gelegt werden. Demnach muss die Erschließung des Plangebiets an die Straße Zur Kleinbahn über eine separate, öffentlich gewidmete Straße erfolgen. Ebenso muss eine erforderliche Anfahrtsicht in die übergeordnete Entlastungsstraße gewährleistet und die Leistungsfähigkeit der Gewerbegebietszufahrt darf durch die zusätzlichen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Angesichts der Nutzungen im Plangebiet ist von einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Straße Zur Kleinbahn nicht auszugehen. Da entgegen der ursprünglichen Planung die Erschließungsanlagen als private Erschließung festgesetzt werden, erfolgt parallel zum Bauleitplanung mit dem Fördergeber eine Abstimmung über mögliche Auswirkungen aufgrund der bestehenden Förderzweckbindung der Straße zur Kleinbahn. Mit Schreiben vom 08.04.22 hat die Bezirksregierung Köln im Zusammenhang mit der Fördermaßnahme der Gewerbegebietszufahrt mitgeteilt, dass gegen die Planung keiner Einwände bestehen.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde unter Berücksichtigung der hier vorgesehen Stellplätze eine kleinstmögliche Größe des Wendekreises am südlichen Ende der Stichstraße gewählt, die allerdings die Wendemöglichkeit eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ermöglicht.

4.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr wird für die zukünftigen Wohnnutzungen auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht.

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Kindertagesstätte werden separate Stellplätze für den ruhenden Verkehr entlang der Stichstraße sowie auf dem Kitagelände vorgesehen. Vor dem Hintergrund vorhandener Erfahrungen und verkehrlicher Expertisen im Zusammenhang mit der Planung anderer Kindertagesstätten im Stadtgebiet lassen sich bezogen auf den Stellplatzbedarf konkrete Zahlen ableiten. Zwei Mitarbeiterstellplätze werden südlich des Stichts auf dem Gelände der Kindertagesstätte angeordnet. Die übrigen acht Stellplätze wurden als Querparker östlich der Erschließungsstraße nördlich des Kitagrundstückes geplant. Ursprüngliche Planungen, alle Stellplätze unmittelbar auf dem Grundstück der Kindertagesstätte im Bereich der Wendeanlage unterzubringen, wurden im Rahmen der Planung letztendlich verworfen - zum einen, da die Unterbringung die Gesamtfläche erheblich reduziert hätte und vor dem Hintergrund des angestrebten dreigruppigen Betriebs die Nutzbarkeit des Grundstücks stark beeinträchtigt hätte - zum anderen, um eine bessere Abwicklung der Zu- und Abfahrtsverkehre zur Spitzenstunde zu gewährleisten und um den hieraus entstehenden Verkehr und dessen potentielle Immissionen von den potentiell belasteten Nachbargrundstücken abzurücken. Darüber hinaus wurden die vom Verkehr ausgehenden Lärmimmissionen gutachterlich untersucht.

Im Allgemeinen Wohngebiete werden mit Blick auf die Ortsrandlage und um den hohen Grünanteil auf dem Grundstück Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Darüber hinaus wird durch Planeintrag gewährleistet, dass im geringen Umfang über die überbaubare Grundstücksfläche hinaus unterirdische Stellplätze bei Bedarf auf dem Grundstück untergebracht werden können.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Schallimmissionsgutachten wurden die im Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen, die insbesondere auf die unterschiedlichen Verkehrsarten im weiteren Umfeld (Straßenverkehr und Schienenverkehr) wie auch bestehende Gewerbebetriebe im Umfeld rechnerisch ermittelt und bewertet. Demnach liegt die Geräuschbelastung durch Straßen-Verkehrslärm tagsüber zwischen 61 dB(A) und 62 dB(A) und nachts bei ca. 56 dB(A). Die Belastung durch den Schienenlärm liegt hingegen bei Pegeln zwischen 47 dB(A) und 48 dB(A) tags und ca. 43 dB(A) nachts. Der Straßenverkehr prägt die Geräuschsituation demnach, so dass auch die Gesamtverkehrsbelastung tagsüber zwischen 61 dB(A) und 62 dB(A) und nachts bei 56 dB(A) liegt. Entsprechend wird der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein WA-Gebiet um ca. 7 dB(A) und nachts um max. 11 dB(A) überschritten.

Allerdings zeigte sich im Gutachten gegenüber der Freifeldberechnung, dass im bebauten Zustand generell günstigere Verhältnisse zu erwarten sind aufgrund der Abschirmung der Gebäude. Entsprechend werden hier die Werte (55 dB(A)) tags um nicht mehr als 5 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten.

Für die die Fläche für den Gemeinbedarf bzw. die KITA sind die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von $L_A = 62$ dB(A) bis $L_A = 64$ dB(A) erforderlich. Erhöhte Anforderungen sind darüber hinaus an die Fenster der Schlaf- und Ruheräume zu stellen. Dort sind Anforderungen des Lärmpegelbereichs V erforderlich, wobei für eine fensterunabhängige Lüftung zu sorgen sind.

Die im Bereich der Außenwohn und –spielbereiche zu erwartenden maximalen Pegel von 61 dB(A) sind ebenfalls vertretbar, da die für unzumutbar angesehene Grenze von mehr als 62 dB(A) für Außenwohnbereiche nicht überschritten wird.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind durchgängig die Anforderungen für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_A = 67$ dB(A) bis $L_A = 68$ dB(A) erforderlich. Dies entspricht den Regelungen des Lärmpegelbereichs IV. Dies bedingt auch die Notwendigkeit fensterunabhängiger Lüftungssysteme.

Ebenfalls wurden etwaige Geräuschimmissionen durch die Kita auf die Umgebung untersucht, die im Wesentlichen auf den Hol- und Bringverkehr zurückzuführen sind. Diese wurden von Gutachterseite als unkritisch bewertet. Haustechnische Anlagen sind so auszulegen, dass der immissionswirksame Schalleistungspegel tagsüber maximal 83 dB(A) und nachts max. 68 dB(A) nicht überschreitet

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Die Vorschriften hinsichtlich der baulichen Höhenbegrenzung von Einfriedungen erfolgt mit Blick auf die Ortsrandlage am Rande des Pleistals. Mit einer Begrenzung der Einfriedungen soll eine offene Gestaltung des privaten Grüns erreicht werden, welche das bestehende Landschaftsbild nicht störend beeinträchtigt

4.8 Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und B BauGB)

Eine Festsetzung dient dem Verbot für die Anlage von Schottergärten bzw. soll dem Zweck dienen, vor dem Hintergrund festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 im Allgemeinen WA bzw. von 0,6 in der Fläche für den Gemeinbedarf einer zusätzlichen Versiegelung von Freiflächen vorzubeugen und diese gem. des Biotoptyp „Garten“ gem. der Landschaftspflegerischen Begleitplanung vorzubeugen.

Die Festsetzung einer begrünten Einfriedungen in Richtung des freien Landschaftsraum erfolgt aufgrund von Anmerkungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung und dienen dem Schutz des Landschaftsbildes.

Ergänzend zum Schutz des Landschaftsbildes, der Verringerung der Versiegelung und zur Abmilderung der klimatischen Auswirkungen wird ergänzend zur Ausgleichsmaßnahme KM 1 auch im Bereich der Allgemeinen Wohngebietes auf hierfür geeigneten Dächern die Anlage eine extensiven Dachbegünung festgesetzt. Darüber hinaus, auch aufgrund der Verringerung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen sollen diese Dächer als Retentionsdächer ausgeführt werden. Diese Maßnahme soll dem Umstand mildernd entgegenwirken, dass eine Versickerung von Niederschlagswässern über die belebte Bodenzone aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens nicht möglich ist.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB iV.m. §9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)

Die Festsetzungen und Maßnahmen ergeben sich aus der Landschaftspflegerischen Begleitplanung (Büro Gesellschaft für Umweltplanung, April 2022). Sie begründen sich wie folgt.

4.9.1 Dachbegrünung KM 1

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs für die Eingriffe auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegünung erfolgen. Der übrige Ausgleich für die Eingriffe auf der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt durch einen externen Ausgleich außerhalb des Plangebietes.

4.9.2 Interner Ausgleich KM 2 / KM WA

Für die Eingriffe auf der Fläche des Wohngebietes (WA) wird im Plangebiet eine Streuobstwiese als Kompensation angelegt. Es entsteht ein Überschuss von 1.261 Biotopwertpunkten

4.9.3 Externer Ausgleich KM 3

Nach Umsetzung aller oben genannter grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 810 verbleibt ein Eingriffsdefizit für in Höhe von 20.625 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird über Ausgleichsmaßnahmen auf ortsnahen Flächen im Bereich des Pleisbachtals extern ausgeglichen. Auf der Flurstück (Gemarkung Niederpleis, Gemarkung 3, Flurstück 2304) wird auf einer Teilfläche von 0,6 qm eine Streuobstwiese angelegt und es wird ein Habitat für Gelbbauchunken und Schwarzkehlchen geschaffen. Durch die Anrechnung der Maßnahme der Streuobstwiese auf der externen Ausgleichsfläche entsteht insgesamt ein Überschuss von 27.045 Biotopwertpunkten.

Der externe Ausgleich erfolgt auf einer Fläche im Eigentum der Stadt Sankt Augustin, wodurch eine dauerhafte Sicherung der Maßnahmen erfolgen kann

4.10 Hinweise

Unter anderem im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, die insb. im Hinblick auf das zukünftige Bauantragsverfahren zu beachten sind.

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

Ein Hinweis bezieht sich auf den Umgang ggfs. vorkommenden Kampfmitteln. (Siehe hierzu auch 2.3.4)

Weitere Hinweise beziehen sich auf Maßnahmen zu den Schutzgütern Boden und Wasser, die insb. durch den Rhein- Sieg- Kreis und den Geologischen Dienst NRW eingebracht wurden und sich insbesondere auf den Umgang mit hohen Grundwasserspiegeln sowie zum Schutz der baulichen Anlagen vor möglichen Starkregenereignissen, sowie einer möglichen Erdbebengefährdung ergeben.

Des Weiteren wird klarstellend auf die im Baugesetzbuch enthaltenen Regelungen zum Schutz des Mutterbodens hingewiesen.

Seitens des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege wurde angemerkt, dass man im Umfeld von Birlinghoven historische Gräberstellen vermutet. Bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahren wird eine Sachverhaltsermittlung im Plangebiet anstrebt.

Darüber hinaus wurden mit Blick auf mögliche Funde während der Bauphase weitere Hinweise in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

4.10.1 Vermeidung und Minderungsmaßnahmen

Damit ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich der Vögel im Zuge des Vorhabens ausgeschlossen werden kann, müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

Schutzmaßnahmen bei Arbeiten im Wurzel- und Kronentraufbereich von Gehölzen (gemäß DIN 18920, RAS-LP 4):

Das geringe Baumholz im Gehölzstreifen darf durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Als Wurzelbereich gilt nach DIN 18920 die Bodenfläche unter der Krone zuzüglich 1,50 m. Wurzeln sollen möglichst unterfahren werden. Störende Wurzeln sind schneidend durchzutrennen und die Schnittstellen sind zu glätten. Stark und Grobwurzeln (> 2 cm) sind nach Möglichkeit zu erhalten

Bauzeitenregelung Gehölze

Gehölze dürfen grundsätzlich nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel (nicht im Zeitraum vom 1. März und 30. September, vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) gerodet werden. In der Baumhecke sind für die Zufahrt so wenig wie möglich Gehölze zu roden.

Vogelschlag

Um Vogelschlag (Tötung) zu vermeiden, ist auf stark transparente und reflektierende Glasfronten zu verzichten. Größere Glasfronten müssen mit hochwirksamen Markierungen (Streifen- oder Punktraster) versehen werden oder es muss halbtransparentes Glas (Milchglas) verwendet werden. Der Bedeckungsgrad bei Punktrastern muss mind. 25 % bei kleinen, mind. 15 % bei Punkten ab $\varnothing = 30$ mm betragen. Die horizontalen Linien müssen mind. 3 mm breit und dann in einem Abstand von 3 cm aufgeklebt werden oder die Linien sind mind. 5 mm breit und müssen dann in 5 cm Abständen angebracht werden. Vertikale Linien müssen mind. 5 mm breit sein, der max. Abstand darf nur 10 cm breit sein. Die Bedingung ist, dass ein guter Kontrast zum Hintergrund vorliegt, ansonsten sind breitere Linien erforderlich. Wichtig ist, dass die kompletten Fensterfronten zu markieren sind. Eckverglasungen (z.B. von Wintergärten) sowie transparente Balkongeländer sind zu vermeiden. Anstatt der genannten Punkt- oder Linienraster können auch vorgehängte und eingelegte Raster, Lisenen ("Schwerter"), Lamellen, Brise Soleil und Jalousien an den Fenstern ebenfalls Vogelschlag verhindern. Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist wirkungs-

los. Beispiele, wie die beschriebenen Maßnahmen aussehen könnten, können der Veröffentlichung der Schweizerischen Vogelwarte (2012) entnommen werden.

Beleuchtung

Um artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 Abs. 3 BNatSchG hinsichtlich Fledermäuse (und auch Vögel) zu vermeiden, ist eine fledermausfreundliche Beleuchtung zu integrieren. Generell wird eine Beleuchtung an der Kita und am Parkplatz nur während der Betriebszeiten für notwendig angesehen. Auf Streulicht im Bereich der Kita, des Verkehrsweges sowie am Wohnhaus ist zu verzichten. Das Licht ist möglichst dezent zu halten und muss auf die eigentlichen Ziele fokussiert werden. Das heißt, eine Ausrichtung in Richtung Gehölze sowie in den Nachthimmel sind zu unterlassen. Die Abstrahlungsgeometrie (asymmetrisch tief) aber auch die Lichtfarbe (korrelierte Farbtemperatur (CCT)) von maximal 2700 Kelvin, bestenfalls von maximal 2400 Kelvin, ist entscheidend. Folgende Leuchtmittel sind zu verwenden: Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregelung und LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil, wie beispielsweise schmalbandige Amber oder PC Amber LED (siehe SCHROER et al. (2019) und VOIGT et al. (2019)).

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10/1

Stand: April 2022