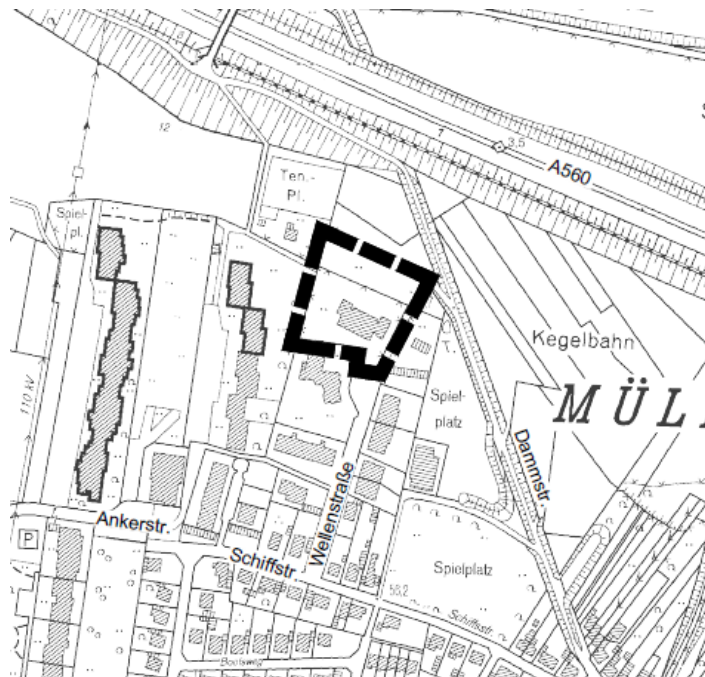


Bebauungsplan Nr. 525/A „Dammstraße“

Begründung



| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Anlass und Ziel der Planung | 1 |
| 2 | Verfahren | 1 |
| 3 | Planungsrechtliche Rahmenbedingungen | 2 |
| 3.1 | Formelle Planungen | 2 |
| 3.1.1 | Landes- und Regionalplanung..... | 2 |
| 3.1.2 | Flächennutzungsplan | 2 |
| 3.1.3 | Bebauungsplan Nr. 515 „An der Alten Turnhalle“ | 2 |
| 3.1.4 | Bebauungsplan Nr. 503 und Nr. 503 1. förmliche Änderung „Im Meerschlam“ | 3 |
| 3.2 | Informelle Planungen und Fachplanungen | 3 |
| 3.2.1 | Stadtentwicklungskonzept..... | 3 |
| 3.2.2 | Landschaftsplan | 3 |
| 3.2.3 | Überschwemmungsgebiet der Sieg..... | 3 |
| 3.2.4 | Bundesautobahn 560 | 3 |
| 3.3 | Bestand..... | 3 |
| 3.3.1 | Lage, Größe, und Eigentumsverhältnisse..... | 3 |
| 3.3.2 | Heutige Nutzung im Plangebiet und der Umgebung | 4 |
| 3.3.3 | Verkehrerschließung | 4 |
| 3.3.4 | Ver- und Entsorgung | 4 |
| 3.3.5 | Kampfmittel | 5 |
| 3.3.6 | Gewässer..... | 5 |
| 3.3.7 | Altlasten und Bodenverunreinigungen..... | 5 |
| 3.3.8 | Leitungen | 5 |
| 4 | Planungskonzeption | 5 |
| 5 | Auswirkungen der Planung..... | 6 |
| 5.1.1 | Verkehr | 6 |
| 5.1.2 | Boden | 7 |
| 5.1.3 | Wasser..... | 7 |
| 5.1.4 | Pflanzen, Tiere | 7 |
| 5.1.5 | Immissionen / Emissionen..... | 8 |
| 5.1.6 | Kultur und Sachgüter..... | 9 |
| 5.1.7 | Stadt und Ortsbild | 9 |
| 6 | Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen | 10 |
| 6.1 | Flächen für den Gemeinbedarf | 10 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 6.3 | Stellplätze | 10 |
| 6.4 | Nebenanlagen..... | 10 |
| 7 | Begründung der Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 10 |
| 7.1 | Ersatz von Sommerquartieren für Fledermäuse | 10 |
| 8 | Begründung der Hinweise | 11 |
| 9 | Städtebauliche Kennwerte | 11 |

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Sankt Augustin plant den Neubau einer Kindertagesstätte auf den städtischen Flurstücken Nr. 5522 und 2702, Flur 1, Gemarkung Siegburg-Mülldorf. Für die bestehende Kindertagesstätte auf dem Flurstück 5522 besteht grundlegender Sanierungsbedarf. Darüber hinaus müssen neue Kapazitäten und bauliche Anforderungen im Hinblick auf den U3-Ausbau bereitgestellt werden und zusätzliche bauliche und pädagogische Anforderungen zur Inklusion erfüllt werden.

Aus Kosten- und Praktikabilitätsgründen wird ein Neubau der bestehenden Kindertagesstätte angestrebt. Der Neubau soll nördlich des Bestandsgebäudes entstehen, das bestehende Gebäude soll niedergelegt und dem zukünftigen Außenspielbereich zugeschlagen werden. Hierdurch soll eine Neuordnung und -gestaltung als auch eine Vergrößerung der Spiel- und Freiflächen erreicht werden, welche die aktuellen Anforderungen an die Kindertagesbetreuung und die derzeitige Kapazität (fünf Gruppen) erfüllen. Ein Ausbau der heutigen Kapazitäten der Kindertagesstätte ist im Zusammenhang mit dem Neubau nicht geplant.

Mit der Verlagerung der Kindertagesstätte wird ein Teil des nördlich gelegenen Nachbargrundstücks (Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, Flurstück 2702) überbaut. Dieses wird bislang durch den Bebauungsplan Nr. 515 „An der alten Turnhalle“ als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten Freifläche Spielbereich“ festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wird daher das Ziel verfolgt, das bestehende Planrecht anzupassen und hiermit eine Verlagerung bzw. den Neubau der Kita an der geplanten Stelle zu ermöglichen.

2 Verfahren

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat am 28.10.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 525/A „Dammstraße“ Planteil A aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 525 sollte ursprünglich weitere Flächen umfassen und planungsrechtlich neu regeln. Aufgrund der Zeitplanung beim Neubau der Kindertageseinrichtung wurde jedoch beschlossen, das Bebauungsplanverfahren in zwei Teile zu teilen und den Planteil A im ersten Schritt aufzustellen.

Der zweite Planteil B soll darüber hinaus zukünftig eine Neuordnung der nördlich gelegenen Zufahrts- und Stellplatzsituation samt der benachbarten Sportanlage des örtlichen Tennisvereins neu ordnen, die Erschließung der Tennisanlage über die östlich gelegenen Dammstraße regeln, wie auch die Bestandssituation eines Teils des östlich gelegene Abenteuer-spielplatzes planungsrechtlich zu sichern. Hinzu kommt die Neuordnung eines Teils des nördlich an den Planteil A angrenzenden städtischen Flurstücks 2702, welches als Frei- und Aufenthaltsfläche für Kinder- und Jugendliche entwickelt werden soll.

Seit der Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 ist es unter bestimmten Voraussetzungen möglich, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB im so genannten beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen. Hiermit wird den Gemeinden ein Instrument zur zügigen Schaffung von Baurechten in bestehenden Siedlungsbereichen an die Hand gegeben. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 525 „Dammstraße“ werden die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB angewendet.

Der Bebauungsplan Nr. 525/A „Dammstraße“ fällt als andere Maßnahme der Innenentwicklung in den Anwendungsbereich des § 13 a BauGB. Die im Plangebiet liegenden Flächen lagen bislang im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 503 „Meerschlam“ (bestehende Kita) und Nr. 515 „An der alten Turnhalle und dem Bebauungsplan Nr. 503 „Meer-

schlamm“ (Erweiterungsfläche). Die bisherigen Bebauungspläne werden an dieser Stelle zukünftig durch diesen Bebauungsplan überlagert und das Planrecht hierdurch neu geregelt. Eine Siedlungsentwicklung in den Außenbereich findet nicht statt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.2 einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, konkret der Errichtung einer Kindertagesstätte, Rechnung getragen werden. Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a sind erfüllt:

- Es wird eine Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² festgesetzt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen nicht.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.
- Es werden keine Vorhaben von überörtlicher Bedeutung vorbereitet.

Gemäß den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 525/A „Dammstraße“ auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der betroffenen Öffentlichkeit und den Behörden wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der in Verbindung hiermit durchgeführten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zur Planung gegeben.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eines Umweltberichts nach § 2a BauGB.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Formelle Planungen

3.1.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Sankt Augustin als Mittelzentrum in der Ballungsrandzone, angrenzend an den Ballungsraum Bonn eingestuft. Des Weiteren liegt die Stadt im Dreieck von großräumigen Achsen von europäischer Bedeutung sowie überregionaler Achsen (z.B. Rhein, rechtsrheinische Schienenstrecke, BAB 3, Intercity-Strecke Köln-Frankfurt, B 56). Gemäß Landesentwicklungsplan, in Kraft seit dem 08.02.2017 liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungsraums des Mittelzentrums Sankt Augustin.

Im seit dem seit 6. Februar 2004 rechtsverbindlichen Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, Stand Mai 2009, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Planung entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Nördlich an das Plangebiet grenzt unmittelbar als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr die Bundesautobahn A 560 an.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Der seit 2009 rechtskräftige FNP stellt den Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.1.3 Bebauungsplan Nr. 515 „An der Alten Turnhalle“

Der seit dem 04.09.1996 gültige Bebauungsplan Nr. 515 „An der alten Turnhalle“ setzt auf dem Flurstück 2702 im Geltungsbereich bereits eine Gemeinbedarfsfläche der Zweckbe-

stimmung „Kindergarten Freifläche, Spielbereich fest.“ Eine Bebauung der Fläche ist laut Bebauungsplan bislang ausgeschlossen.

3.1.4 Bebauungsplan Nr. 503 und Nr. 503 1. förmliche Änderung „Im Meerschlam“

Der Bebauungsplan umfasst die südlich und südöstlich angrenzenden Reinen Wohngebiete (WR) inkl. Freiflächen und setzt den heutigen Standort der KITA als Gemeinbedarfsfläche fest. Die erste förmliche Änderung hat die südlich angrenzenden Wohngebiete u.a. neu geregelt (Erhöhung der GFZ).

3.2 Informelle Planungen und Fachplanungen

3.2.1 Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ wurde im Jahre 2006 vom Rat der Stadt beschlossen. Es ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan Nr. 525 Planteil A berücksichtigt bzw. unterstützt die Umsetzung mehrerer Ziele des STEK, hier insbesondere:

- Handlungsfeld: Entwickeln zur Wissensstadt – hier durch die Vorbereitung von Maßnahmen zum Aus- und Umbau von bestehenden Bildungs- und Erziehungseinrichtung, u.a. auch zur Verbesserung der Inklusion
- Handlungsfeld: Optimieren der Wohnqualität – Aus- bzw. Umbau einer Wohnfolgeeinrichtung im Umfeld der Wohnsiedlung Ankerstraße

3.2.2 Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 525 „Dammstraße Planteil A grenzt an den Landschaftsplan "Siegburg, Troisdorf, St. Augustin" (Stand 2. Änderung August 2007). Der Landschaftsplan Nr. 7 formuliert für diesen Bereich als Entwicklungsziel der Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen.

Etwa 250 m nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt das Naturschutzgebiet „Siegaue“, räumlich getrennt u.a. durch die Bundesautobahn A 560.

3.2.3 Überschwemmungsgebiet der Sieg

Laut Karte des Überschwemmungsgebiets der Sieg im Regierungsbezirk Köln Kartenblatt Nr. 7/23 befindet sich das Plangebiet in rund 250 m Entfernung südlich des festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Sieg.

3.2.4 Bundesautobahn 560

Die Bundesautobahn (BAB) vom Autobahndreieck Sankt Augustin West bis Hennef (Sieg) führt in etwa 150 m Entfernung nördlich am Plangebiet vorbei. Der Geltungsbereich befindet sich damit außerhalb der laut Bundesfernstraßengesetz festgelegten Anbauverbotszone von 40 m.

3.3 Bestand

3.3.1 Lage, Größe, und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Mülldorf in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1 am nördlichen Siedlungsrand. Das Gebiet wird über die Wellenstraße erschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig das Grundstück Siegburg-Mülldorf, Flur 1; Flurstück 5522 sowie einen Teil des nördlich angrenzenden Flurstücks Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, Flurstück 2702.

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Sankt Augustin.

Das Plangebiet hat eine maximale Ost-West- Ausdehnung von knapp 78 m und eine maximal Nord-Süd-Ausdehnung von knapp 72 m und wird begrenzt:

- im Süden von der Wellenstraße und einem privaten Grundstück (Flurstück 5421)
- im Osten von einem Fußweg und dem dahinterliegenden Abenteuerspielplatz (Flurstück 5521)
- im Norden von einem Teil des städtischen Flurstücks 2702, welches derzeit brach liegt von einer Sukzessions-Gehölzfläche überdeckt wird.
- Im Westen schließt sich ein privates Grundstück mit einer Großwohnsiedlung an der Ankerstraße (Flurstück 3716) an.

3.3.2 Heutige Nutzung im Plangebiet und der Umgebung

Der südliche Teil des Plangebiets wird bereits für den Betrieb der bestehenden Kindertagesstätte benutzt. Das Bestandsgebäude soll abgerissen im Rahmen des Neubaus der Kindertagesstätte abgerissen werden. der bisherige Standort Das neue Gebäude wird zum größten Teil auf einer Teilfläche des nördlich anschließenden und zum Plangebiet gehörenden Flurstücks 2702 neu errichtet. Dieses Teilgrundstück liegt derzeit brach, hier hat sich in den letzten Jahren eine Sukzessions-Gehölzfläche entwickelt.

Im Nord-Westen des Plangebiets befindet sich eine Tennisanlage, welche durch die benachbarte Dammstraße über eine geschotterte Zufahrt- und Stellplatzfläche nördlich des Plangebiets erschlossen wird. Nördlich hierzu verläuft die Bundesautobahn A 560 welche in Ost-West-Richtung am Plangebiet vorbeiführt. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Abenteuerspielplatz dessen Gelände sich im weiteren Verlauf zwischen den an der Ostseite der Wellenstraße liegenden Grundstücke und der östlich dahinterliegenden Dammstraße erstreckt. Entlang der südlich an das Plangebiet angrenzenden Stichstraße Wellenstraße (welche gleichzeitig das Plangebiet erschließt), liegen überwiegend Mehr- und Einfamilienhäuser. Südlich grenzen unmittelbar an das Plangebiet eine soziale Beratungsstelle und eine Wohneinrichtung an.

3.3.3 Verkehrserschließung

Das Gelände der Kindertagesstätte wird bislang über die Wellenstraße als Stichstraße erschlossen. Die bisherige Erschließung soll auch zukünftig beibehalten werden. Hierbei soll nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept auch die Zahl der Stellplätze ausgebaut werden, um die Stellplatzsituation insbesondere in den Stoßzeiten beim Hol- und Bring-Verkehr zu verbessern.

Rund 350 m süd-östlich des Plangebietes befindet sich die Bus- und Stadtbahnhaltestelle Sankt Augustin-Mülldorf. Das Plangebiet ist damit noch in fußläufiger Entfernung an das regionale Bus- und Stadtbahnnetz angeschlossen. Von dieser Haltestelle verkehren die Buslinie 640 zwischen Siegburg und Bonn sowie die Stadtbahnlinie 66 zwischen Siegburg und Bad Honnef.

3.3.4 Ver- und Entsorgung

Das Flurstück 5522 als derzeitiger Standort der Kindertagesstätte wird über die Wellenstraße erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets mit der zukünftigen Kindertagesstätte

einschließlich nördlichen Erweiterungsfläche (Flurstück 2702) soll zukünftig ebenfalls über die Wellenstraße erfolgen. Wie bereits im Bestand, werden auch zukünftig das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser über das Kanalnetz der ZABA in Menden zugeleitet.

3.3.5 Kampfmittel

Im Rahmen der Trägerbeteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts bei der Bezirksregierung Düsseldorf ist eine Erstbewertung des Plangebiets erfolgt. Diese hat keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ergeben. Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist daher nicht erforderlich, auch wenn grundsätzlich keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit besteht. Aus diesen Gründen wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion im Vorgriff auf Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen, etc. empfohlen.

3.3.6 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets verlaufen keine Gewässer. Die Sieg als nächstgelegenes Gewässer befindet sich in etwas mehr als 200m Entfernung. Zwischen der Sieg und dem Plangebiet verläuft die A 560. Das Plangebiet südlich der Autobahn liegt außerhalb der festgelegten Überschwemmungsgebiete, welches bis nördlich an die Autobahn angrenzt. Die Hochwassergefahrenkarte weist für das Plangebiet jedoch eine Betroffenheit im Falle eines HQextrem aus bei Wassertiefen von maximal 0,5 bis 1 m Tiefe. In den Bebauungsplan wurden daher entsprechende Hinweise mitaufgenommen, verbunden mit einer Empfehlung für eine entsprechende Bauvorsorge zur Minimierung möglicher Überflutungsschäden.

3.3.7 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor.

3.3.8 Leitungen

Im Plangebiet verläuft eine Stromleitung, welche das Bestandsgebäude der Kindertagesstätte entsprechend versorgt. Entsprechend der Hinweise des Betreibers wurde die Leitung nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen. Darüber hinaus liegen keine weiteren Hinweise auf unterirdische oder überirdische Leitungen im Plangebiet vor.

4 Planungskonzeption

Die Konzeption der Planung sieht den Neubau der bereits am Standort bestehenden Kindertagesstätte vor, welche aus baulichen, räumlichen und brandschutztechnischen Gründen nicht mehr den Anforderungen und gesetzlichen Bestimmungen, die an den Betrieb einer Kindertagesstätte gestellt werden, genügt. Im Rahmen der Vorplanung wurde aus Kosten und Praktikabilitätsgründen beschlossen, parallel zum Weiterbetrieb der Einrichtung einen Neubau der Kindertageseinrichtung zu errichten und das Bestandsgebäude nach Bau und Bezug des Neubaus abzureißen. Der Altstandort soll zukünftig der Außenfläche der Kita zuzuschlagen werden. Dieser soll ebenfalls deutlich vergrößert und neu gestaltet werden.

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung. Somit liegt dem Bebauungsplan keine konkrete Gebäude und Freiflächenplanung zugrunde. Aus diesem Grund wurden die Baugrenzen entsprechend großzügig geplant, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Gebäude und Freiflächenplanung gewährleisten zu können.



Ein erstes Gebäude und Freiflächenkonzept, welches im Rahmen der Vorplanung erstellt wurde, sah einen Neubau als eingeschossigen Gebäuderiegel mit einer Länge von etwa 62 m an nord-östlichen Rand des Plangebiets vor. Dies hätte ebenfalls den Vorteil, dass die süd-östlich liegenden Außenbereiche der Einrichtung durch den Gebäudekörper gegenüber der Autobahn als Schallquelle abgeschirmt werden würde. Der Bereich der Zufahrt von der Wellenstraße würde im Vergleich zur Bestandssituation beibehalten, die heutigen Stellplätze verlagert und als Parktaschen an der südöstlichen Grundstücksgrenze untergebracht. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen wäre bei einer Anpassung der Planung grundsätzlich auch eine Unterbringung von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Durch die Neuplanung vergrößert sich das Gelände der Kindertageseinrichtung von bisher etwa 3.300 qm auf knapp 4.280 qm.

5 Auswirkungen der Planung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Wellenstraße als Stich verkehrlich angebunden. Mit dem Neubau der Kindertagesstätte ist keine Erhöhung der Kapazitäten verbunden. Die Kapazität der bislang in fünf Gruppen geführten Einrichtung wird beibehalten. Insofern ist im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung nicht mit einer Verkehrszunahme zu rechnen. Aus diesem Grunde wurde im Rahmen der Planaufstellung auf eine zusätzliche Verkehrsuntersuchung verzichtet. Im Rahmen der Planung soll die bisherige Stellplatzsituation ver-

bessert und neu geordnet werden. Die Stellplätze können zukünftig als Parktaschen entlang der Zufahrt an der Süd-Ost Seite des Plangebiets untergebracht werden.

5.1.2 Boden

Durch den Bebauungsplan wird die bisherige überbaubare Fläche auf ein Teilgrundstück ausgeweitet, welches bislang ausschließlich als Kindergartenfreifläche festgesetzt war. Hiermit ist jedoch nach der bestehenden Planungskonzeption keine Erweiterung der Bauflächen sondern lediglich eine Standortverlagerung des heutigen Kita-Geländes und eine Vergrößerung des Außenbereichs verbunden. Laut Planungskonzeption wird nur ein Teil der Außenfläche versiegelt sein (Zufahrt und Wegefläche). Der überwiegende Teil wird als Rasen- und Sandspielflächen hergerichtet. Im Zuge des Neubaus und der Neugestaltung des Areals ist nur mit einem geringen und vertretbaren Verlust an Infiltrationsfläche zu rechnen, zumal die Erweiterungsfläche auch bislang einer Kindergartenutzung zugeordnet war.

5.1.3 Wasser

Da keine Oberflächengewässer, Überschwemmungs- und Feuchtgebiete im Plangebiet vorhanden sind oder durch die Planung berührt werden, können Auswirkungen auf dieses Schutzgut ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Meindorf für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes. Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.06.1985. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B. Ein entsprechender Hinweis wurde in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen. Aufgrund der Nähe zur Sieg ist das Plangebiet von schwankenden Grundwasserständen betroffen, die je nach Wasserstand der Sieg eine Versickerung von Niederschlagswässern erschweren könnten. Aufgrund der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung in Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswässern wurde daher im Rahmen eines geohydrologischen Gutachtens die Versickerungsfähigkeit des Bodens auf Grundlage der Planung überprüft. Im Rahmen des Gutachtens wurde der Nachweis erbracht, dass unverschmutzte Niederschlagswässer über eine Rigole und die Niederschlagswässer von Fahr- und Stellflächen über eine Versickerungsmulde über die belebte Bodenzone im Plangebiet versickert werden können. Entsprechende Vorgaben und Abmessungen werden im Gutachten aufgeführt und sollten entsprechend bei der Planung berücksichtigt werden.

5.1.4 Pflanzen, Tiere

Durch die nahe gelegene Autobahn aber auch aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen (Kindertagesstätte) sind die Flächen innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes durch optische und akustische Störungen geprägt, die ebenfalls Einfluss auf das Vorhandensein von planungsrelevanten Arten ausüben. Im Rahmen einer Artenschutzvorprüfung wurde geprüft, ob im Zuge der Planumsetzung mit der Beeinträchtigung und Schädigung von geschützten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen ist, zumal auf der Erweiterungsfläche nördlich des bisherigen Altstandortes sich in den letzten Jahren ein Gehölzbestand entwickelt hat. Im Rahmen des Gutachtens konnte eine potentielle Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Jedoch wurden im Rahmen der Bautätigkeit Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen empfohlen, die die Betroffenheit der Fauna am Standort sicher ausschließen. Die laut Artenschutzgutachten empfohlenen Maßnahmen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan mit übernommen.

Von einer Beeinträchtigung des benachbarten FFH-Gebiets „Siegau“ kann nicht ausgegangen werden. Zwar befindet sich dieses mit etwa 220 m Entfernung somit innerhalb eines 300 m Abstands zum Plangebiet. Bei der Verlagerung der Kindertagesstätte handelt es sich jedoch um die Erweiterungen einer vorhandenen, legal ausgeübten Nutzung, die nach Art und Umfang den Verboten und Geboten für das betroffene Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet oder sonstigen Rechtsvorschriften nicht zuwiderläuft. Laut Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL)(VV-FFH) stellen diese Maßnahmen in der Regel keine erhebliche Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebietes dar, so dass in diesen Fällen eine FFH-Verträglichkeitsprüfung zur Ermittlung der Betroffenheit nicht erforderlich ist. Hinzu kommt die starke Trennwirkung der zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet verlaufenden Autobahn A 560, die eine direkte Auswirkung des Planvorhabens gegenüber dem FFH-Gebiet ausschließt. Ebenfalls wurde im Rahmen der Artenschutzvorprüfung eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten ausgeschlossen, soweit die im Bebauungsplan entsprechend übernommenen Maßnahmen eingehalten werden

5.1.5 Immissionen / Emissionen

Zusätzliche planungsrelevante Emissionen der Kindertagesstätte können ausgeschlossen werden. Eine Verkehrsmehrbelastung und hiermit verbundene zusätzliche Immissionen können durch den zukünftigen Betrieb ausgeschlossen werden, da eine Erhöhung der derzeitigen Kapazitäten am Standort nicht geplant ist.

Geräuscheinwirkungen die durch kindliche Laute oder in Zusammenhang mit Spielgeräten auftreten, sind durch § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) privilegiert. Demnach sind „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, [...] im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Maßgebliche Emissionsquelle für das Plangebiet bildet derzeit die nördlich in etwa 150 m Entfernung verlaufende Autobahn A 560. Die Lärmkarten des Landesamtes für Natur und Umweltschutz (LANUV NRW) weisen eine maßgebliche Außenlärmbelastung des Plangebietes zur Tageszeit von 56 bis 60 db(A) aus. Dies entspricht etwa den Orientierungswerten in einem Mischgebiet (MI) und wird für die geplante Kindertagesstätte insgesamt noch als verträglich eingestuft.

Die laut maßgeblicher DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, basierend auf dem vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel zur Tageszeit (56 – 60 db(A) (in diesem Fall Lärmpegelbereich II), entsprechen ohnehin den bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen. Zusätzliche Regelungen im Bebauungsplan zum Schallschutz sind daher grundsätzlich nicht erforderlich.



Unter Lärmschutzaspekten wurden dennoch, auch mit Blick auf die U3-Betreuung am Standort, darüber hinaus ergänzende Hinweise mit in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich auf die Positionierung und die fensterunabhängige Belüftung von Ruheräumen innerhalb des Gebäudes beziehen.

5.1.6 Kultur und Sachgüter

Von der Planung selbst gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter aus.

5.1.7 Stadt und Ortsbild

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Mülldorf. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld an der Wellenstraße ist bislang zwei- bis viergeschossig. Östlich des Plangebiets grenzt ein Abenteuerspielplatz an. An der westlich angrenzenden Ankerstraße befindet sich darüber hinaus eine Hochhausbebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Die maximal zulässige zweigeschossige Bauweise Bebauung für die Kindertageseinrichtung zusammen mit den geplanten Frei- und Außenspielbereichen fügt sich ohne weiteres in das bestehende bauliche Umfeld ein, welches insbesondere durch die nahegelegenen Hochhausbebauung überwiegend geprägt wird. Gegenüber der bestehenden mehrgeschossigen Baustruktur an der Wellenstraße wird sich der geplante Baukörper, trotz seiner Ortsrand-Lage weitestgehend unterordnen.

Die geplanten Freiflächen schaffen darüber hinaus eine sinnvolle Ergänzung zu den bereits bestehenden Freiflächen im Zusammenhang mit dem benachbarten Abenteuerspielplatz.

6 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Errichtung einer Kindertagesstätte wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Gemäß den Festsetzungen sind nur Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit einer Kindertageseinrichtung zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die überbaubare Fläche wurde von der Größe und Lage so konzipiert, dass ein größtmöglicher Spielraum für die Errichtung und Einordnung der hochbaulichen Anlage in die Gesamtfläche gegeben ist.

Nebenanlagen sind zusätzlich bis zu einer Größe von max. 20 % der bebaubaren Fläche (bis zu einer GRZ von 0,6) zulässig.

Aufgrund der im städtebaulichen Konzept geplanten Länge des Gebäudekörpers von mehr als 60 Metern wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt (a).

6.3 Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen ist insbesondere in der als „St“ gekennzeichneten Fläche im Bereich der Zufahrt zulässig. Hierdurch sollen die Stellplatzanlagen insbesondere im Bereich der Zufahrt untergebracht werden, wodurch ein An- und Abfahrtsverkehr auf dem übrigen Außengelände weitestgehend vermieden werden soll. Es können jedoch bei zusätzlichem Bedarf ebenfalls Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen werden.

6.4 Nebenanlagen

Erforderliche Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, dürfen aber nicht mit den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Widerspruch stehen. Dadurch kann die Nutzung des Grundstückes variabel gestaltet werden.

7 Begründung der Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der geschützten Fauna insbesondere während der Bauzeit wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde, Maßnahmen zur Umsetzung empfohlen und in den Bebauungsplan übernommen. Die Maßnahmen betreffen insbesondere den Schutz von ggfs. vorkommenden geschützten Fledermausarten und den Schutz von Brutvögeln im und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans.

7.1 Ersatz von Sommerquartieren für Fledermäuse

Einzusetzen sind mindestens 6 Flachkästen, vorzugsweise 2 bis 3 verschiedene Typen (z.B. Fledermaushöhle 1FF, Fledermausuniversal-Sommerquartier 1FTH und Fledermaus-Sommerfassadenquartier 1FQ der Firma SCHWEGLER). Im Rahmen des Neubaus von Wohneinheiten bietet sich insbesondere auch eine Integration von Fledermausquartieren in

die Gebäudefassade an (z.B. die Fledermaus- Fassadenröhre 1FR oder die Fledermaus-Fassadenreihe 2FR der Firma SCHWEGLER). Alle Kästen sind aufgrund der unteren Öffnung wartungsfrei.

Bei der Auswahl der Hangstellen ist nach Möglichkeit eine Höhe von (mindestens) 4 bis 6 m anzustreben. Zusätzlich ist auf die Möglichkeit eines freien und ungehinderten Anfluges zu achten, mit bevorzugter Ausrichtung der Ersatzquartiere nach Süden bzw. Südosten oder Südwesten. Alternativ ist eine konstruktive Quartierschaffung, z.B. unter Attiken, möglich. In diesem Fall ist jedoch die Eignung (Bauweise, Material) im Vorfeld mit der Stadt Sankt Augustin abzuklären.

8 Begründung der Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und möglichen Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

9 Städtebauliche Kennwerte

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Geltungsbereich | 4.277 qm |
| davon Fläche für den Gemeinbedarf | 4.277 qm |

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Stadtplanung
August 2018

Anlagen:

- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung
- Hydrogeologisches Gutachten