

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 07.01.2021

Drucksache Nr.: **21/0010**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	02.02.2021	öffentlich / Vorberatung
Rat	03.02.2021	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 606/1, 3. Änderung, „Am Pleiser Acker,, Beschluss zur Aufstellung sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt- und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

„Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für den Bereich der Gemarkung Niederpleis in der Rethelstraße, Flur 1, Parzelle 1028, 1030, 2432, 2589, 2820, die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606/1, „Am Pleiser Acker“, gem. § 2 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung jedoch inklusive einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden, um eine umfassende Partizipation zu gewährleisten sowie etwaige Problematiken frühzeitig aufzudecken.

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606/1, „Am Pleiser Acker“, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen, sobald die erforderlichen Gutachten und abgestimmten Planunterlagen vorliegen.“

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan von Januar 2021 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Anlass und Zielsetzung:

Die Deutsche Reihenhäuser AG (DRH) ist mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, die im Bereich des Stadtteils Sankt Augustin-Niederpleis zwischen der Rethelstraße im Westen, der Einfamilienhausbebauung an der Lochnerstraße im Norden und Osten sowie der Mehrfamilienhausbebauung entlang der Mülldorfer Straße im Süden befindlichen Grundstücke baulich zu entwickeln. In der Funktion als Vorhabenträger beabsichtigt die DRH eine Fläche von rund 5.900 m² im Rahmen der Stadtteilentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und Reihenhäuser für die Eigentumsbildung im kostengünstigen Preissegment einer breiten Zielgruppe bereitzustellen. Die DRH hat dazu die zu bebauenden Grundstücke über den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags am 30.10.2020 notariell gesichert.

Das Plangebiet wird derzeit teilweise gewerblich als Lager für Baustoffe genutzt bzw. liegt teilweise brach. Es bestehen zwei größere Gebäude, die als Lagerhalle bzw. als Werkstatt genutzt werden. Südlich des Plangebietes befindet sich ein viergeschossiges Wohngebäude, die übrigen Wohngebäude der Umgebung weisen zwei Vollgeschosse mit ausgebauten Satteldächern auf. Das Plangebiet wird über die Rethelstraße erschlossen und ist über diese im Weiteren an die Mülldorfer Straße angebunden.

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 606/1, „Pleiser Acker“, aus dem Jahr 1988 vor. Da die vorgesehene Bebauung im Rahmen der bestehenden Festsetzungen nicht realisiert werden kann, ist eine Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens der DRH erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine Nachnutzung des bereits baulich vorgeprägten und vollständig erschlossenen Grundstücks. Damit entspricht die Bebauungsplanänderung des im § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Leitbildes der Innenentwicklung. Die Bebauung bereits erschlossener Grundstücke im Innenbereich ist Entwicklungen im Außenbereich vorzuziehen, da durch die Neuausweisung von Flächen im Außenbereich in der Regel erhebliche Umweltauswirkungen die Folgen sind. Zudem trägt die geplante Baumaßnahme zur Deckung der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum im Rhein-Sieg-Kreis und insbesondere im Sankt Augustiner Stadtgebiet bei.

Städtebauliches Konzept:

Die DRH hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung einen städtebaulichen Entwurf für die bauliche Entwicklung des Plangebietes vorgelegt (siehe Anlage). Die DRH plant auf der oben bezeichneten Fläche die Errichtung von insgesamt 25 Reiheneigenheimen in offener Bauweise. Die Gebäude weisen zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss, eine Dachneigung von ca. 35° und eine maximale Firsthöhe von knapp 11,00 m auf. Dabei soll 12-mal der Haustyp „120 qm Wohnraum“ und 13-mal der Haustyp „145 qm Familienglück“ realisiert werden. Eine Unterkellerung der Reihenhäuser erfolgt generell bei der standardisierten Bauweise nicht. Stattdessen sind ausreichende Abstellmöglichkeiten in verschiedenen Möblierungselementen der Freibereiche vorgesehen.

Insgesamt kann ein Bauvolumen von ca. 4.192 m² Bruttogeschossfläche (BGF) im Plangebiet realisiert werden. Die städtebauliche Dichte der vom Vorhabenträger geplanten Fläche wurde mit einer GRZ von 0,37 und einer GFZ von 0,59 ermittelt. Damit werden die Obergrenzen, die § 17 BauNVO für Wohngebiete vorgibt (GRZ: 0,4, GFZ: 1,2), eingehalten.

Die vorgesehenen 25 Reihenhäuser sind in insgesamt sieben Hausgruppen aufgeteilt. Jede Hausgruppe besteht aus drei bis sechs Reiheneigenheimen. Die Hausgruppen wurden so angeordnet, dass sich jeweils zwölf bzw. 13 Häuser einen Erschließungstich teilen. Dadurch werden zum einen die erforderlichen Erschließungsflächen zugunsten von Freiflächen reduziert, zum anderen entstehen mit den Hofsituationen auf den Eingangsseiten halböffentliche wie kommunikative Räume. Die Hausgruppen sind dem Grundstückszuschnitt folgend nach Südosten bzw. Nordwesten ausgerichtet, so dass kein Garten nach Norden orientiert ist. Aufgrund der standardisierten Bauweise werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet.

Das Plangebiet wird im Westen an die Rethelstraße angebunden und parallel zur südlichen Grundstücksgrenze durch eine Mischverkehrsfläche erschlossen. Davon abgehend erschließen zwei Stichstraßen die Reihenhäuser. Die südliche Haupterschließungsstraße endet in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage für ein dreiachsiges Fahrzeug (Spülwagen zur Kanalreinigung).

Insgesamt sind 41 Stellplätze in dem Plangebiet vorgesehen, wovon 26 Stellplätze auf angelegten Parkstreifen den privaten Häusern zugeordnet werden und sich 7 Stellplätze in Form von Garagen direkt auf den jeweiligen Hausgrundstücken befinden. In der Nähe der Gebietszufahrt sowie südlich der Hausgruppe 145 d sind insgesamt 8 öffentliche Stellplätze für Besucher verortet. Demnach wird für das neue Wohnquartier (ohne Einbeziehung der den Garagen vorgelagerten Stellplätze) ein 1,6-facher Stellplatznachweis erbracht. 1,3 private Stellplätze und 0,3 öffentliche Stellplätze werden je Wohneinheit nachgewiesen. Da das Plangebiet über mehrere Buslinien gut vom ÖPNV erschlossen ist, werden die nachgewiesenen Stellplätze als ausreichend erachtet. Die nächstgelegenen Haltestellen „Am Engelsgraben“ und „Lochnerstraße“ mit hohen Taktfolgen sind ca. fünf Gehminuten entfernt.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit Ladesäulen für E-Fahrzeuge an zentraler Stelle in das Quartier zu integrieren. Fahrradabstellplätze werden in ausreichender Anzahl in den Vorgartenschränken vor den Reihenhäusern nachgewiesen. Diese bieten Raum für jeweils bis zu fünf Erwachsenenfahrräder. Die Vorgartenschränke verfügen über einen Stromanschluss, sodass ein Laden von E-Fahrrädern bzw. Pedelecs möglich ist.

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 300 m² vor. Über die Anlage von Hecken entlang der Grundstücksgrenzen sowie der Gliederung der Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen wird ein Beitrag zum Erhalt der Biodiversität geleistet und das Mikroklima positiv beeinflusst. Die Gestaltung der Vorgartenflächen als Steingärten soll über eine Festsetzung im Bebauungs-

plan ausgeschlossen werden. Die Flachdächer der Nebenanlagen sowie der Garagen und der Technikzentrale werden extensiv begrünt.

Die Versorgung der gesamten Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk geplant. Diese wird an die öffentlichen Leitungen angebunden. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Durch die effiziente Energieversorgung mittels Blockheizkraftwerk und den Förderstandard KfW 55 der geplanten Gebäude wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Für die Abfallentsorgung ist im Plangebiet ein gemeinschaftlicher Abfallsammelplatz als Unterflursystem vorgesehen. Dieser ist in Abstimmung mit dem kommunalen Entsorgungsunternehmen an der Zufahrt zum Plangebiet situiert, wodurch eine Leerung der Mülltonnen erleichtert wird.

Eigentumsverhältnisse:

Wie der Vorhabenbeschreibung zu entnehmen ist, erfolgt generell in den Wohnparks der DRH keine Realteilung, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen – d.h. die Eigentümer aller Reihenhäuser bilden eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Nach Auffassung der Stadtverwaltung soll von einer privatrechtlichen Erschließung aufgrund der Größe und dem damit einhergehenden öffentlichen Charakter des Plangebietes abgesehen werden. Die Verkehrsflächen sowie die 8 Besucherstellplätze sollen nach Herstellung in das Eigentum der öffentlichen Hand übertragen werden. Die Grünflächen, die privaten Stellplätze und die Gehwege vor den Reihenhäusern sollen im Eigentum der Eigentümergemeinschaft verbleiben. Der für den Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Flächen.

Planverfahren:

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aufgestellt werden. Aufgrund der Plangebietsfläche von rund 5.900 m² werden die Voraussetzungen von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Planungsfall erfüllt. Ferner wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Gleichwohl werden die Umweltbelange, wie in der beigefügten Artenschutzvorprüfung dargelegt, im Zuge der Bebauungsplanaufstellung betrachtet und in die Abwägung eingestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um Bürgerinnen und Bürger, Träger öffentlicher Belange und die politischen Entscheidungsträger umfassend zu partizipieren sowie etwaige Problematiken bereits frühzeitig zu identifizieren, soll dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Kostentragung und Durchführung:

Die Kosten des Planverfahrens sowie die Kosten der hierfür notwendigen Gutachten werden von der DRH übernommen. Die Einzelheiten hierzu sind in einem Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt Sankt Augustin und der DRH geregelt. Das Planverfahren wird im Auftrag der DRH von dem Stadtplanungsbüro Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB aus Köln durchgeführt.

Empfehlung der Verwaltung:

Aus den oben genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs und der Vorhabenbeschreibung, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 606/1, 3. Änderung, „Am Pleiser Acker“ zu fassen.

Eine effiziente Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung mit einer fortgeschrittenen Planung wird angestrebt. Daher empfiehlt die Verwaltung zudem, bei Fertigstellung der auf Grundlage der notwendigen Gutachten (Boden- und Baugrundgutachten, Bodenvermessung, hydrogeologisches Gutachten) abgestimmten Vorentwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung des Bebauungsplanes, die Bürger- und Trägerbeteiligung durchzuführen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

- Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
 Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlagen:

- 1 - Geltungsbereichsplan
- 2 - Städtebauliches Konzept
- 3 - Vorhabenbeschreibung
- 4 - Artenschutzvorprüfung
- 5 - Auszug B-Plan 606/1 von 1988