

STADT SANKT AUGUSTIN

Stadtteil Ort

Bebauungsplan Nr. 111, „Auf der Heide“

Erläuterungsbericht zum Stand der Planung

Stand: 17. September 2021

Vorhabenträger:



Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH
Gartenstraße 47-49
53757 Sankt Augustin

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

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

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes.....2

2. Planungsanlass.....2

3. Planungsrechtliche Situation3

4. Bestandssituation.....4

5. Städtebauliches Konzept5

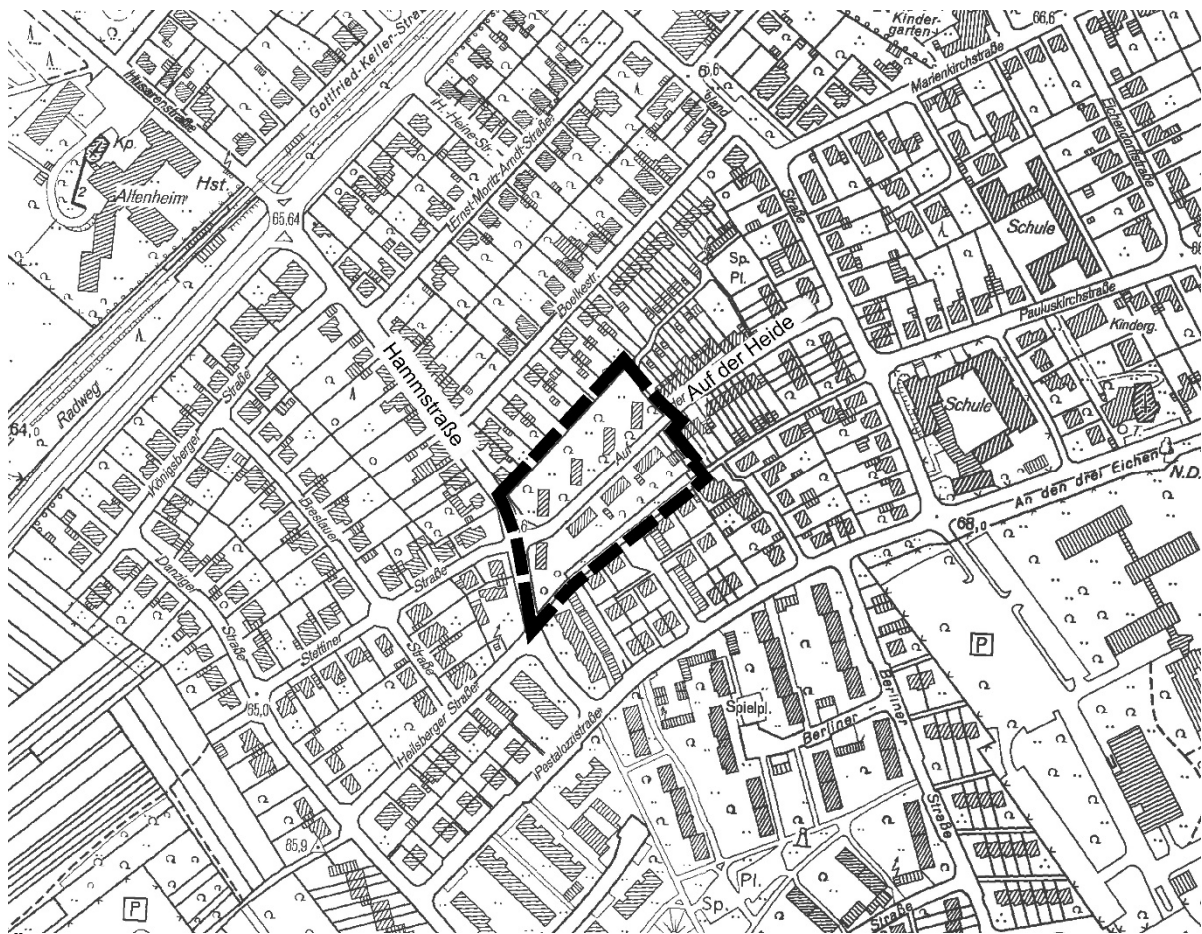
6. Umsetzung.....6

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet liegt in zentraler Lage des Sankt Augustiner Stadtteils Ort. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die Bebauung an der Boelckestraße,
- im Osten durch die Bebauung an der Straße Auf der Heide,
- im Süden durch die Bebauung an der Pestalozzistraße und
- im Westen durch die Hammstraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes kann dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden:



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

2. Planungsanlass

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein- Sieg- Kreis mbH aus Sankt Augustin (im weiteren GWG genannt) besitzt im Plangebiet 8 Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohnungen. Die Siedlung aus den Jahren 1950 bis 1951 kann als Beispiel für das damalige aber überkommene, städtebauliche Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt betrachtet werden.

Die nur geringe bauliche Dichte bei den heutigen hohen Bodenpreisen und dem städtebaulichen Gebot, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, führte bei der GWG zu dem Wunsch, dieses Quartier nachzuverdichten.

Bei dem Objekt besteht zudem ein erheblicher Sanierungsbedarf, der nach eingehender Analyse zum Ergebnis führte, dass weitere Investitionen in den Bestand unrentabel sind. Gründe sind insb. die zu kleinen, nicht barrierefreien Wohnungen ohne Balkone bzw. gebrauchsfähige Freianlagen und der unzureichende Brand-, Schall- und Wärmeschutz. Daher hat sich die GWG dazu entschlossen, die Gebäude niederzulegen und das Plangebiet entsprechend den heutigen ökologischen und ökonomischen Erfordernissen neu zu bebauen.

Mit dieser Neubaumaßnahme wird ein erheblich größeres Angebot auf von der Stadt Sankt Augustin mittels Erbbaurecht gepachteten Grundstücken für sozial bedürftige Personen geschaffen, die vorhandene Infrastruktur gesichert bzw. intensiver ausgelastet und Zersiedelungstendenzen an den Siedlungsändern der Stadt vorgebeugt. Der Zuzug neuer Mieter in gewachsene Quartiere mit bekannten Standortqualitäten spart zudem Investitionen in neue Baugebiete und fördert insb. durch Zuzug junger Familien die bessere Durchmischung, Belebung und Aufwertung der Ortsteile.

Die GWG beabsichtigt ein neues Wohnquartier bestehend aus 10 Mehrfamilienhäusern mit ca. 70 Wohneinheiten zu realisieren. Dabei sollen ca. 65 % der Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung und der Rest der Wohneinheiten freifinanziert, jedoch mietpreisgedämpft errichtet werden. Damit kommt die GWG ihrer gemeinwohlorientierten Verantwortung nach, preiswerten Wohnraum für sozial bedürftige Personen sowie breite Schichten der Bevölkerung in Sankt Augustin anzubieten. In diesem Teilwohnungsmarkt besteht in Sankt Augustin ein erheblicher Nachholbedarf.

Um Ersatzwohnraum für die innerhalb der bestehenden Wohnungen noch verbliebenen Mieterinnen und Mieter auf der Nordseite der Straße Auf der Heide zu schaffen, hat die Stadt Sankt Augustin in der Zwischenzeit bereits eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Hammstraße auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt. Damit wird der alteingesessenen Mieterschaft ein Verbleiben in ihrer gewohnten Wohnumgebung ermöglicht. Dieses Ziel soll auch für die weiteren Bauabschnitte umgesetzt werden.

In der Stadt Sankt Augustin ist ein hoher Bedarf an preiswerten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern 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 Vorhabens ab.

Zur Verwirklichung der Planungsabsicht, ist die Aufstellung eines Angebots- Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, hat der Rat der Stadt Sankt Augustin am 20.02.2019 im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses bestimmt, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB gestaltet werden soll.

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.

Die beabsichtigten Ziele (insb. Stärkung der Innenentwicklung, Durchmischung von gewachsenen Quartieren, preiswerter Wohnungsbau) wurden im Stadtentwicklungskonzept

der Stadt Sankt Augustin aus dem Jahre 2006 als Leitlinien formuliert. Daher entspricht die vorliegende Planung auch dem Stadtentwicklungskonzept Sankt Augustin 2025.

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

Nördlich der Straße Auf der Heide ist die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB zu bewerten. Südlich dieser Straße existiert der Bebauungsplan Nr. 101, „Schulstraße“ vom 20.10.1959. Dort ist ein Wohngebiet mit maximal 2 Vollgeschossen in offener Bauweise und einer Flächenausnutzung von 3/10 festgesetzt. Es wurde ein großes Baufeld definiert, das durch private Grünflächen eingerahmt ist.

Für das Plangebiet liegt der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 111, „Auf der Heide“ mit Datum vom 20.02.2019 vor.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit von den bereits beschriebenen, 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldach als Zeilenbauweise mit großen, jedoch ungegliederten Freiflächen bestimmt. Im Zuge der Umsetzung der Planung wurde das Gebäude Auf der Heide 2-4 bereits abgebrochen.

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

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße Auf der Heide. Diese mündet in die Hammstraße. Vor dort aus gelangt man nach Norden über die Bonner Straße (B56) sowohl zum Sankt Augustiner Zentrum als auch nach Bonn und Siegburg.

Der nächstgelegene, schienengebundene Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), „Sankt Augustin- Ort“ liegt nur ca. 250 m Luftlinie vom Rand des Plangebietes entfernt. Die Stadtbahnlinie 66 (Bad Honnef – Bonn Hbf – Siegburg Bf) verkehrt dort im 10 min- Regeltakt. Der Bushaltepunkt („Hammstraße“) befindet sich in nur ca. 50 m Luftlinie Entfernung zum Rand des Plangebietes. Dort verkehrt die Buslinie 518 (Sankt Augustin-Zentrum – Hangelar Grundschule) im Stunden- Regeltakt. Damit ist das Plangebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden.

In Ort befinden sich 3 Kindertageseinrichtungen. Die Nächstgelegene stellt die evangelische Kindertagesstätte an der Pauluskirchstraße dar.

Außerdem befindet sich für den Primarbereich die Hans- Christian- Andersen- Schule in Ort. Die nächste weiterführende Schule ist das Rhein- Sieg- Gymnasium im Zentrum.

Wenige Angebote zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs finden sich insb. im Bereich Uhlandstraße im Ortsteil Ort. Das Sankt Augustiner Zentrum mit dem Huma- Einkaufsmarkt liegt jedoch in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

5. Städtebauliches Konzept

Städtebau

Der städtebauliche Entwurf zeigt eine straßenbegleitende Bebauung aus Gebäudetypologien des Geschosswohnungsbaues. Die Höhe der Baukörper soll ein Maß von drei Vollgeschossen entlang der Hammstraße und im übrigen Plangebiet von 2 Vollgeschossen nicht übersteigen. Außerdem sind jeweils ausgebaute Dachgeschosse mit Satteldächern vorgesehen.

In Summe kann ein Bauvolumen von ca. 70 barrierefreien Wohneinheiten mit Balkonen bzw. Terrassen im Erdgeschoss realisiert werden.

Es sollen ca. 65 % der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Dies entspricht ca. 46 Zwei- bis Vierzimmer- Wohnungen zwischen 52 qm und 105 qm.

Im freifinanzierten, preisgedämpften Wohnungsbau sind 8 Zweizimmer- Wohnungen (ca. 66 qm) sowie 16 Dreizimmer- Wohnungen (ca. 82 qm) vorgesehen.

Baumbestand

Auf dem Vorhabengrundstück ist ein Baumbestand vorhanden, der insb. im Bereich der Tiefgarage nicht erhalten werden kann. Daher wird im weiteren Planverfahren eine Bilanzierung vorgenommen, wie dieser Baumbestand möglichst durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden soll.

Verkehr

Die Straße Auf der Heide soll im derzeitigen Zustand unter Schutz der vier bestehenden Baumstandorte mit dem vorhandenen Regelmaß von ca. 7 m als Mischverkehrsfläche erhalten werden. Im Wege der Beweissicherung werden mögliche Schäden infolge von Bautätigkeiten nach Abschluss der Baumaßnahme von der GWG beseitigt.

Die GWG würde sich auf Grundlage eines entsprechenden Kostenbescheides der Stadt Sankt Augustin nach Kommunalabgabengesetz (KAG) an etwaigen Ausbaurkosten der Straße beteiligen. Eine Übernahme von Planungs- und Bauarbeiten ist der GWG aus steuerrechtlichen und unternehmensrechtlichen Gründen nicht möglich.

Die Musterstellplatzsatzung für das Land NRW sieht für Mehrfamilienhäuser vor, dass pro 100 qm Bruttogrundfläche (BGF) 0,9 bis 1,5 Stellplätze vorzusehen sind. Da das Plangebiet eine sehr gute ÖPNV- Erreichbarkeit insb. mit der Stadtbahnlinie 66 besitzt und weitere Mobilitätsmaßnahmen vorgesehen sind, wird für die Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Wert von 0,9 für den geförderten Wohnungsbau und 1,15 für den freifinanzierten Wohnungsbau gewählt. Im Bereich des geförderten Wohnungsbaues liegen fundierte Erfahrungen vor, dass eine Vielzahl der Mieter keinen PKW besitzt.

Daher wird für das Vorhaben folgender Stellplatzschlüssel vorgesehen:

- geförderter Wohnungsbau: $4.386,40 \text{ qm BGF} / 100 \text{ qm BGF} * 0,9 \text{ Stellplätze} = 40 \text{ Stellplätze}$
- freifinanzierter Wohnungsbau: $2.631,84 \text{ qm BGF} / 100 \text{ qm BGF} * 1,15 \text{ Stellplätze} = 30 \text{ Stellplätze}$

Dafür ist die Anlage einer vollständig unterhalb der Erdoberfläche gelegenen und begrünten Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen unterhalb des nördlichen Baufeldes, ca. 16 mit einer intensiven Dachbegründung versehenen Carports sowie ca. 4 oberirdische Stellplätze geplant. Insgesamt sind ca. 70 Stellplätze für die Wohnungen vorgesehen. Die Zufahrt der Tiefgarage ist von der Hammstraße aus vorgesehen.

Die Konzentration auf eine Tiefgarage soll dazu dienen, das Verkehrsgeschehen möglichst zu bündeln. Dazu bietet sich die Zufahrt über die übergeordnete Hammstraße in Nachbarschaft zu einer anliegenden Gewerbe-/Garagenanlage (Hammstraße 16b) an.

Folgende Mobilitätsmaßnahmen sollen im Wege eines Mobilitätskonzeptes umgesetzt werden, um den gewählten Stellplatzschlüssel positiv zu unterstützen:

- Die Fahrradstellplätze werden in ausreichender Zahl errichtet.
- In der Tiefgarage sollen die Möglichkeiten für eine zukünftig verstärkte E- Mobilität (Pkw, Fahrrad) mit bedacht werden. Alle Stellplätze sollen über Leerrohre vorgerüstet werden.
- Die GWG beabsichtigt Gespräche mit örtlichen Carsharing- Anbietern zu führen. Sofern ein Anbieter Interesse bekundet, seine Fahrzeuge vor Ort bereit zu stellen, wird die GWG die entsprechenden oberirdischen Stellplatzflächen dafür vorsehen und entsprechend beschildern. Dazu wurden bereits zwei Stellplätze an der Hammstraße als Option eingeplant.

Infrastruktur

Die GWG beabsichtigt für die Beheizung der neuen Gebäude eine Versorgung mit Erd-Wärmepumpen sicher zu stellen. Diese Form der Wärmebereitstellung hat gegenüber einem Bockheizkraftwerk (BHKW) auf Basis fossiler Energieträger den Vorteil, dass sie klimaneutral betrieben werden kann.

Die Kraft- Wärme- Koppelung zum Beispiel über ein BHKW besitzt außerdem den betrieblichen Nachteil, dass der dort gewonnene Strom auch nach der Novellierung des Erneuerbaren- Energie- Gesetzes als zulässige Nebentätigkeit für die Wohnungsbauunternehmen nach wie vor ausgeschlossen bleibt. Es kämen auf die GWG erhebliche steuerliche Belastungen zu.

Die Müllstandorte werden zentral gelegenen Standorten im neuen Wohnquartier zugeordnet. In Abstimmung mit der RSAG werden unterirdische Anlagen realisiert, die sich optisch ansprechend in das Wohnumfeld integrieren.

Das im Plangebiet anfallende und unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen soll möglichst vor Ort versickert werden. Dazu wird im weiteren Planverfahren ein hydrogeologisches Gutachten erarbeitet, ob dies aufgrund der Bodeneigenschaften möglich ist.

Ebenfalls im weiteren Planverfahren werden die Auswirkungen eines möglichen Starkregenfalles betrachtet.

6. Umsetzung

Das Vorhaben soll in 4 Bauabschnitten umgesetzt werden:

- Den 1. Bauabschnitt bildet der bereits vollzogene Abriss des Gebäudes Auf der Heide 2-4. An dessen Stelle wird das Haus 1 errichtet.
- Daran schließt sich der 2. Bauabschnitt unter Abriss der Häuser Auf der Heide 1-3 und Hammstraße 18-20 an. An deren Stelle werden die Häuser 2 und 3 gebaut.
- Der 3. Bauabschnitt beinhaltet den Abriss der Gebäude Auf der Heide 5-7 und 9-11. Als Ersatz sind die Häuser 4 – 6 geplant.
- Der 4. Bauabschnitt mit den Häuser 7 bis 10 runden das neue Quartier ab.

Der derzeit absehbare Umsetzungszeitraum für die Gesamtmaßnahme beträgt ca. 4 Jahre ab Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 111.