

STADT SANKT AUGUSTIN

Stadtteil Ort

Bebauungsplan Nr. 111, „Auf der Heide“

Begründung zum Vorentwurf

Stand: 04. März 2022

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
Mara Frohn, M.Sc. Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

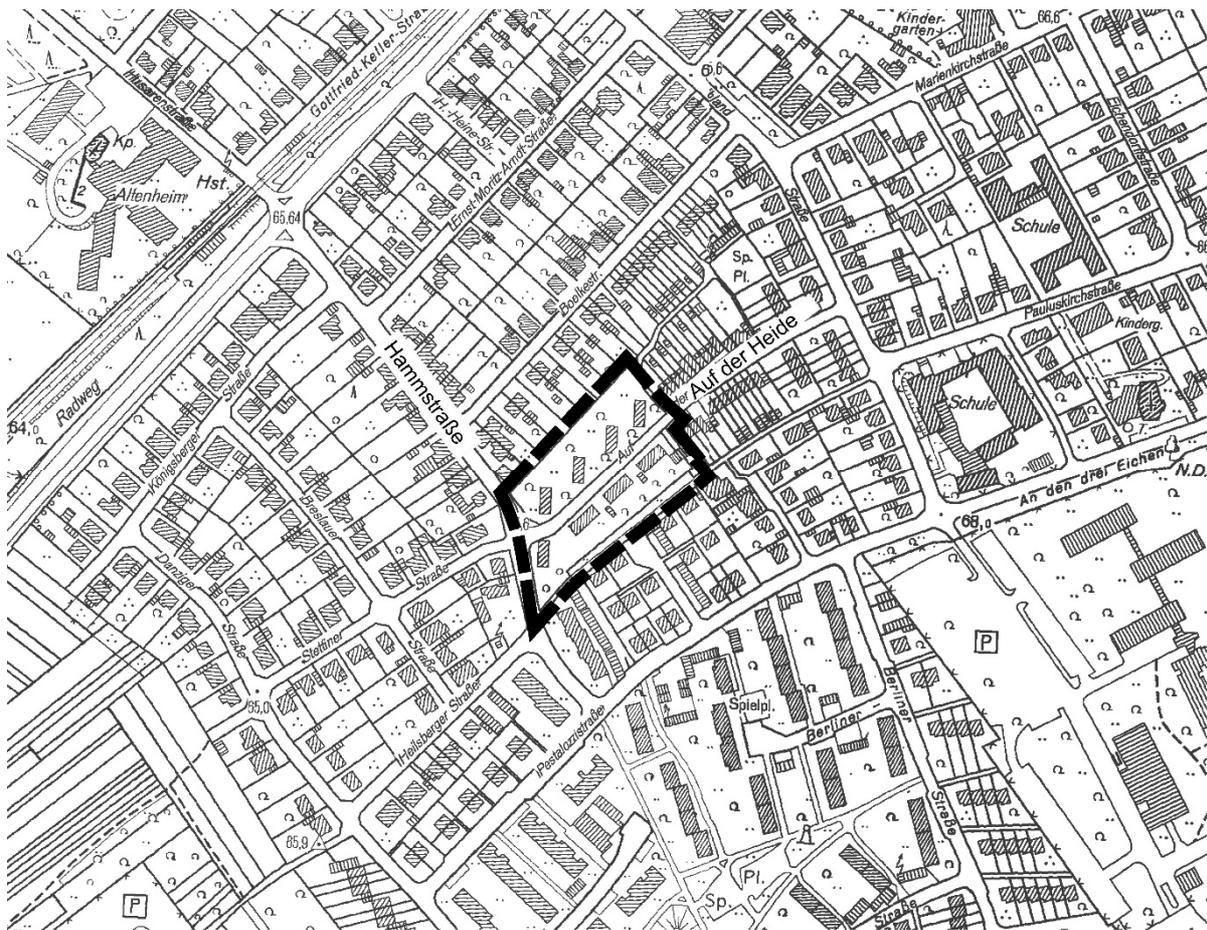
1. Lage des Plangebietes.....	2
2. Planungsanlass.....	2
3. Planungsrechtliche Situation	4
4. Bestandssituation.....	4
5. Städtebauliches Konzept	5
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
7. Umsetzung.....	9

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. An den bereits äußerlich baufällig wirkenden Gebäuden sind Feuchtigkeitsschäden an Fundament und Fassade, Undichtigkeiten von Dächern sowie Korrosionsschäden und Geruchsbelästigungen infolge der veralten, sanitären Anlagen festzustellen. Daher hat sich die GWG dazu entschlossen, die Gebäude niederzulegen und das Plangebiet entsprechend den heutigen ökologischen und ökonomischen Erfordernissen neu zu bebauen.

Aus den vorgenannten Gründen kann die im Denkmalpflegeplan als erhaltenswert eingestufte Siedlung aus den Jahren 1949 bis 1950 nicht länger erhalten werden. Mit dem Neubau sollen neben der Verbesserung der Wohnungsqualität auch die Anzahl der Mietwohnungen erhöht werden, um dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum Rechnung zu tragen. Daher ist die Abweichung vom Denkmalpflegeplan im Wege der Abwägung unterschiedlicher, zu berücksichtigenden Belange vertretbar.

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 Zersiedlungstendenzen an den Siedlungsrändern 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, Belegung 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 in einer Entfernung von ca. 1 km Luftlinie 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 Fünfstück- Wohnungen zwischen ca. 55 qm und ca. 107 qm.

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

Baumbestand

Auf dem Vorhabengrundstück ist ein Baumbestand vorhanden, der insbes. im Bereich der Tiefgarage nicht erhalten werden kann. Neun der bestehenden Bäume sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin geschützt. Zur Prüfung, welche satzungsgeschützten Bäume erhalten werden können, wurde im Januar 2022 ein Baumgutachten (Marc Neunkirchen) durchgeführt. Demnach werden fünf Bäume aufgrund der Vitalitäts- oder der Verkehrssicherheitsbeurteilung als nicht erhaltungswürdig eingestuft. Aus bautechnischen Gründen müssen zwei weitere Satzungsbäume gefällt werden. Anhand der ermittelten Stammumfänge der zu entfernenden Bäume ergeben sich Forderungen zur Errichtung von 12 Ersatzpflanzungen. Die konkrete Auswahl der Ersatzpflanzungen wird im weiteren Verlauf des Verfahrens mit der Stadt Sankt Augustin abgestimmt. Die verbleibenden Bäume im Plangebiet sind im oberirdischen, unterirdischen Bereich sowie im direkten Baumfeld durch entsprechende Maßnahmen zu schützen.

Zur Sicherung des städtischen Baumbestands im Bereich der öffentlichen Straße werden in der Bauphase seitens der GWG entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen.

Verkehr

Die Straße Auf der Heide soll im derzeitigen Zustand unter Schutz der vier bestehenden Baumstandorte mit dem vorhandenen Regellaß von ca. 7 m als Mischverkehrsfläche erhalten werden. Im Wege der Beweissicherung werden mögliche Schäden an der Verkehrsfläche infolge von Bautätigkeiten nach Abschluss der Baumaßnahme von der GWG beseitigt. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bäume einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 durch die GWG zu sichern.

Die Stadt Sankt Augustin wird Aufträge für Planung und Ausführung zur Sanierung der o.g. Baumstandorte vergeben. Die Baumscheiben benötigen dazu 12 m³ durchwurzelbaren Raum.

Sie werden dann eine Fläche zwischen 8 m² und 12 m² besitzen. Bzgl. der geplanten Grundstückszufahrten für die Carports ist die zukünftige Größe der Baumscheiben und die Lage der Grundstückszufahrten bei der Umsetzung der Planung aufeinander abzustimmen.

Die GWG wird sich auf Grundlage eines entsprechenden Kostenbescheides der Stadt Sankt Augustin, dessen Rechtsgrundlage noch festgelegt wird (BauGB oder KAG), an diesen Kosten beteiligen.

Die Musterstellplatzsatzung für das Land NRW sieht für Mehrfamilienhäuser vor, dass pro 100 qm Bruttogrundfläche (BGF) 0,9 bis 1,5 Stellplätze vorzusehen sind.

Im Vorfeld eines bis zur Offenlage des Bebauungsplanes noch zu erstellenden Mobilitätskonzeptes wurden daher folgende Annahmen für die Stellplatzberechnung zugrunde gelegt:

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 Wohnungsbau 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 oberirdischen Stellplätzen 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 des o.g. Mobilitätskonzeptes umgesetzt werden, um den gewählten Stellplatzschlüssel positiv zu unterstützen:

- Die Fahrradstellplätze werden in einer noch durch das Mobilitätskonzept zu bestimmenden Anzahl 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 Cambio Rheinland hat als Carsharing-Anbieter Interesse bekundet, im Planungsgebiet seine Fahrzeuge vor Ort bereitzustellen. Zur Umsetzung der geplanten Carsharing-Station plant die GWG zwei zusätzliche oberirdische Stellplätze an der Hammstraße zu errichten und diese entsprechend zu beschildern.

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

Blockheizkraftwerk (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.

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.

Die Entwässerung des Plangebietes (Schmutz- und Straßenwasser) erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Auf der Heide bzw. in der Hammstraße.

Das im Plangebiet anfallende und unbelastete Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG auf dem Baugrundstück über Mulden oder Mulden- Rigolen versickert werden. Durch ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten (Bohné- Ingenieurgeologisches Büro, 2022) konnte nachgewiesen werden, dass die vorgefundenen Bodenverhältnisse und Grundwasserabstände für eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den untersuchten Teilbereichen des privaten Grundstücks als günstig zu beurteilen sind.

In dem Entwässerungskonzept des Büros Squadra+ wird aus platztechnischen Gründen eine Versickerung mittels Rigolen empfohlen. Aufgrund der größeren Speicherkapazität sind Kunststoffrigolen zu wählen. Zum Schutz der geplanten Gebäude vor Starkregenereignissen sind die Rigolen gemäß der Überflutungsprüfung nach DIN 186-100 auszulegen.

Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIb liegt, bedarf die Errichtung der Infrastruktur der Genehmigung durch den Rhein- Sieg- Kreis.

Im Rahmen des Entwässerungskonzepts wurden zudem die Auswirkungen eines möglichen Starkregenfalles betrachtet. Die durchgeführte topografische Gefährdungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet derzeit keine Bebauung gefährdet ist. Jedoch wird bei der Erschließung des Baugebietes empfohlen, die Hauseingänge mit Stufen zu versehen, über dem Gelände anzuordnen und das Geländegefälle nach Südwesten abzuwickeln. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist so zu errichten, dass das anfallende Oberflächenwasser nicht in die Tiefgarage abfließen kann.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mögliche Umweltauswirkungen werden im nachfolgenden Kapitel dargestellt. Sie beziehen sich z.T. auf die entsprechenden gutachterlichen Aussagen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegen.

6.1 Schutzgut Mensch

Laut der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW) ist das Plangebiet durch die räumliche Distanz zur nordwestlich verlaufenden Bonnerstraße (B 56) nicht wesentlich durch Verkehrsimmissionen betroffen.

Da in der näheren Umgebung des Plangebietes keine entsprechenden emittierenden Betriebe ansässig sind, wird die Fläche nicht durch Gewerbelärm beeinträchtigt.

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Erhöhung der Anzahl der Mehrfamilienhäuser lediglich ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes ist nicht zu erwarten.

6.2 Schutzgut Klima/ Energieeffizienz

Die kleinklimatischen Auswirkungen der Planung werden durch die Bepflanzung der Freiflächen sowie die Begrünung der Tiefgarage und der Carports gemildert.

Durch die energetische Versorgung des Plangebietes mittels Erd- Wärmepumpen sind positive ökologische Erfolge zu erwarten (s. Kap. 5 „Infrastruktur“).

6.3 Schutzgut Natur und Landschaft

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

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde seitens Frau Ute Lomb aus Bonn eine Artenschutzprüfung (ASP – Stufe 1) durchgeführt. Diese ermittelt und bewertet, ob es durch die Planung zu Konflikten mit den Verbotstatbeständen für planungsrelevante Tierarten nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommen kann.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die eingeschränkte Biotopstruktur des Untersuchungsgebietes nicht als Lebensraum für die planungsrelevanten Arten der LANUV Liste eignet. Für die Vögel (Türkentaube und Haussperling) finden sich im Plangebiet kleinräumig geeignete Elemente aus ihren Hauptlebensräumen. Diese werden aufgrund der geringen Ausdehnung und der nahen Landschaftselemente nicht von essenzieller Bedeutung beurteilt. Zur Sicherstellung der potenziellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Allerweltsarten wird ein Hinweis aufgenommen, dass die vorhandene Vegetationsstruktur und die Gebäude nur im Winterhalbjahr beseitigt werden dürfen. Sollte diese zeitliche Beschränkung aus bauorganisatorischen Gründen nicht eingehalten werden können, ist im Vorfeld der Umsetzung eine Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis zu beantragen. Eine weitergehende Stufe 2 der ASP ist nicht erforderlich.

6.4 Schutzgut Boden

Das vorliegende hydrogeologische Gutachten beschreibt den Bodenaufbau wie folgt: Unter einer ca. 20 cm dicken Schicht Mutterboden befindet sich natürliche Sand- und Kiesböden. Im Süden des Plangebietes wurde zudem eine Schluffzwischenlage mit sandigen, schwach kiesigen und (schwach) tonigen Beimengungen vorgefunden.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird sich durch den Neubau der Gebäude erhöhen. Die Auswirkungen für die natürlichen Funktionen des Bodens werden durch die Vorgabe der Begrünung der nicht überbauten Flächen gemindert. Die Planung hat damit geringe bis mittlere Auswirkungen auf den Boden.

Gemäß des Altlasten- und Hinweisflächenkatasters des Rhein-Sieg-Kreises liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs- Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort- Verdachtsflächen) oder schädliche Bodenveränderungen vor.

6.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgelegten Hochwassergefahrenbereichs (HQ100).

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

Das Schmutzwasser sowie das verunreinigte Niederschlagswasser soll in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Der für eine Versickerung erforderliche Grundwasserstandflurabstand ist gegeben. Die Durchlässigkeitsbeiwerte wurden gutachterlich ermittelt. Sie liegen demnach in einer Bandbreite, die eine Versickerung von Niederschlagswasser nach ATV DVWK A 138 als einschlägige Norm zulässt. Das anfallende Dachwasser wird daher über Rigolen versickert.

Mittels der topografischen Gefährdungsanalyse wurde auf Ebene des Bebauungsplanes eine Gefährdung der vorhandenen Bebauung durch Starkregenereignisse gutachterlich ausgeschlossen. Es wird gutachterlich empfohlen, bei der Erschließung des Baugebietes zum Schutz vor Überflutungen entsprechende bauliche Vorkehrungen zu ergreifen (Auslegung der Rigolen gemäß der Überflutungsprüfung nach DIN 186-100, s. Kap. 5 „Infrastruktur“), um das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu halten.

Für Regenereignisse seltener als 30-jährlich gibt es derzeit keine gesetzliche Handhabe. Sowohl die Grundstücksentwässerung als auch der öffentliche Kanal sind hierfür nicht ausgelegt. Bei diesen Ereignissen wird das Wasser auch von der Bebauung oberhalb des Baugebietes insbesondere über die Straße „Auf der Heide“ Richtung Stettiner Straße und weiter in die Breslauer Straße fließen. Über die Hammstraße kommen weitere Abflüsse hinzu. Eine Abgrenzung des unterhalb betroffenen Einzugsgebietes ist nicht möglich.

6.6 Sonstige Schutzgüter

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beim LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abgefragt.

Aussagen zu einem möglichen Vorhandensein von Kampfmitteln werden im Laufe des Verfahrens von der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst – erwartet.

7. 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 Häusern 7 bis 10 und der Tiefgarage runden das neue Quartier ab.

Der derzeit absehbare Umsetzungszeitraum für die Gesamtmaßnahme beträgt ca. 6 Jahre ab Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 111.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zwischen der GWG und der Stadt Augustin ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 04.03.2022
Gez. Stefan Haase

Bestandteil der Begründung sind:

- Bohné- Ingenieurgeologisches Büro: Hydrogeologisches Gutachten über die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser in den Boden, BV: Bebauungsplan Nr. 111, „Auf der Heide“, Bonn im Januar 2022
- Marc Neunkirchen: Fachliche Stellungnahme zum Zustand von Bäumen und die Möglichkeiten zum Schutz von Bäumen bei einem Bauvorhaben, Königswinter im Februar 2022
- Squadra+ - Beratende Ingenieure PartG mbB: Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH, Bebauungsplan Nr. 111, „Auf der Heide“, Stadt Sankt Augustin, Stadtteil Ort – Entwässerungskonzept, Aachen im März 2022
- Ute Lomb: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 zum Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 111 „Auf der Heide“, Sankt Augustin Ort, Stadt Sankt Augustin, Bonn im Februar 2022