

STADT SANKT AUGUSTIN

Stadtteil Ort

Bebauungsplan Nr. 111, „Auf der Heide“

Begründung zum Entwurf

Stand: 21. März 2023

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

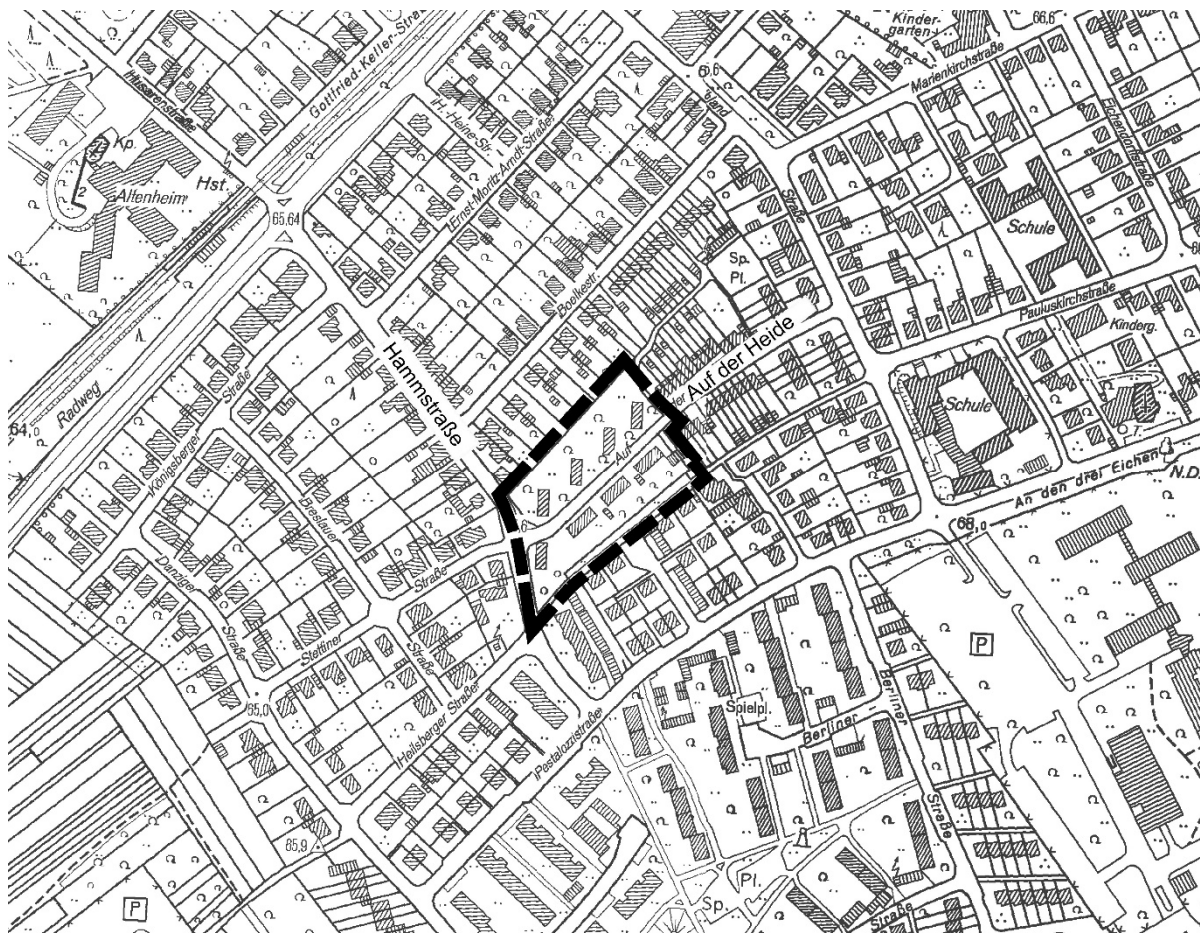
1. Lage des Plangebietes.....	2
2. Planungsanlass.....	2
3. Planungsrechtliche Situation	4
4. Bestandssituation.....	4
5. Städtebauliches Konzept	5
6. Begründung der Festsetzungen	8
7. Örtliche Bauvorschriften.....	12
8. Nachrichtliche Übernahme	13
9. Hinweise	13
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
11. Umsetzung.....	16

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 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. Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses des Rates der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 05.04.2022 die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger*Innen fand per Aushang im Rathaus sowie in digitaler Form über den Internetauftritt der Stadt Sankt Augustin statt. Zusätzlich wurde am 11.05.2022 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung die Planungen vorgestellt und diskutiert. Die Öffentlichkeit erhielt vom 09.05.2022 bis zum 08.06.2022 die Gelegenheit Stellungnahmen einzureichen. Parallel wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ebenfalls beteiligt und erhielten Gelegenheiten zur Stellungnahme bis zum genannten Zeitpunkt.

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, dass 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 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 46 Wohnungen verteilt auf 36 Zweizimmer-Wohnungen (zwischen ca. 50 und ca. 70 m²), 4 Dreizimmer-Wohnungen (ca. 80 m² bis ca. 85 m²) und 6 Fünfstück-Wohnungen (ca. 110 m² bis ca. 115 m²).

Im freifinanzierten, preisgedämpften Wohnungsbau sind 8 Zweizimmer- Wohnungen (ca. 66 m²) sowie 16 Dreizimmer- Wohnungen (ca. 80 m²) vorgesehen.

Baumbestand

Auf dem Vorhabengrundstück ist ein Baumbestand vorhanden, der insbesondere 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 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 Regelmaß 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 von ca. 12 m² besitzen. Bzgl. der geplanten Grundstückszufahrten für die Nebenanlagen ist die zukünftige Größe der Baumscheiben und die Lage der Grundstückszufahrten bei der Umsetzung der Planung abzustimmen. Der Vorhabenträger wird sich an den Kosten der Baumscheibensanierung beteiligen. Einzelheiten hierzu werden im Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger festgelegt.

Das Büro AB Stadtverkehr hat im März 2023 ein Mobilitätskonzept erstellt. Demnach befindet sich das Plangebiet in einer integrierten und zentralen Lage in Sankt Augustin, ist sehr gut an den Öffentlichen Verkehr- insb. mit der Stadtbahnlinie 66 und das Radverkehrsnetz angebunden. Aus den genannten Gründen bestehen gute Voraussetzungen dafür, dass die zukünftigen Bewohner*innen den Umweltverbund verstärkt nutzen werden.

Die GWG beabsichtigt zusätzlich weitere Mobilitätsmaßnahmen im Wege des Mobilitätskonzeptes umzusetzen, um den Stellplatzschlüssel positiv zu unterstützen:

- Bereitstellung der Leitungsinfrastruktur zur Förderung der E-Mobilität (Kfz) nach Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierter Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG).
- Bereitstellung von Ladepunkten (Schuko-Stecker) für Pedelecs, Lastenräder etc. in der Tiefgarage (inkl. Zuordnung zu den einzelnen Wohnungen).

Die Cambio Rheinland hat als Carsharing-Anbieter bereits Interesse bekundet, im Planungsgebiet seine Fahrzeuge vor Ort bereitzustellen. Zur Umsetzung der geplanten Carsharing-Station plant die GWG zwei oberirdische Stellplätze vorzusehen und diese entsprechend zu beschildern. Weiterführende Gespräche mit dem Carsharing-Betreiber sollen mit dem Ziel einer verbindlichen Zusage bzw. Realisierung des Angebots von zwei oberirdischen Carsharing-Stellplätzen auf dem Grundstück geführt werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden bis auf die beiden Carsharing-Stellplätze in einer vollständig unterhalb der Erdoberfläche gelegenen und begrünter Tiefgarage unterhalb des nördlichen Baufeldes untergebracht. 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-/Büro-/Garagenanlage (Hammstraße 16b) an.

Vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Prüfung und Genehmigung werden bis zur Fertigstellung der Tiefgarage diese Stellplätze als oberirdische „Interimsstellplätze“ auf dem Vorhaben Grundstück hergestellt.

- Für die Bewohner*innen sind 106 überdachte/ abschließbare Fahrrad-Abstellplätze (inkl. 10 Stellplätze/-flächen für Sonderräder/Hänger), davon 40 Stellplätze in der Tiefgarage inkl. Lademöglichkeit und 65 oberirdische, überdachte Stellplätze zu errichten.
- Im Bereich der jeweiligen Hauseingänge sind jeweils 2 Anlehnbügel vorgesehen, um insgesamt 20 Fahrräder zum Kurzzeitparken bzw. für Besucher*innen abzustellen.

Die abschließende Festlegung der erforderlichen Stellplatzanzahl erfolgt im Bauantragsverfahren.

Technische Infrastruktur

Die GWG beabsichtigt für die Beheizung der neuen Gebäude eine Versorgung mit Wasser-Wasser-- 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.

Es ist vorgesehen, dass auf mindestens 10 % - 15 % der nutzbaren Hauptdachflächen (ohne Gauben) Photovoltaik-Anlagen errichtet werden. Es wird ein Mieterstromkonzept, beispielsweise über einen Contractor, oder Photovoltaik- Anlagen für die Nutzung als Allgemeinstrom bzw. zur Heizungsnutzung oder solarthermische Anlagen zur Erwärmung des Wassers vorgesehen.

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.

Soziale Infrastruktur

Der durch die Planung entstehende Bedarf an zusätzlichen Kitaplätzen ist bei der Kita-Ausbauplanung bereits mit einberechnet und kann bei Umsetzung der geplanten Neubauprojekte ortsnah in Niederpleis gedeckt werden.

6. Begründung der Festsetzungen

Die nachstehenden Aussagen begründen die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, mit Ausnahme der Verkehrsfläche, werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird ein beschränktes Maß an Nutzungsmischung auch nach erstmaliger Umsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich ermöglicht, die mit der Festsetzung von Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO nicht gegeben wäre.

Der Ausschluss von gewerblichen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe) vermeidet, dass die Kleinteiligkeit des Gebietes gestört und dass zu viel Verkehr induziert wird. Zudem würden die ausgeschlossenen Nutzungen Immissionskonflikte mit der Wohnnutzung erwarten lassen und stehen somit der wohnlich geprägten Umgebung entgegen. Für gewerbliche Nutzungen stehen insb. im Stadtkern, dem übrigen zentralen Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie den bestehenden und geplanten Gewerbegebieten der Stadt Sankt Augustin geeignetere Standorte zur Verfügung.

Um erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere aufgrund eines zu hohen Verkehrsaufkommens und daraus sowie aus der Nutzung selbst resultierender Immissionen zu vermeiden, werden Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten des § 17 BauNVO und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung mit den im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudetypologien.

Das Plangebiet soll teilweise durch eine Tiefgarage unterbaut werden. Damit wird der ruhende Verkehr mit seinen optischen und akustischen Begleiterscheinungen in großen Teilen nicht in Erscheinung treten. Dieses Ziel rechtfertigt, dass die GRZ bis zur in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO niedergelegte Kappungsgrenze von 0,8 erhöht und das Plangebiet durch Tiefgaragen unterbaut werden darf.

Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion werden durch eine Begrünung und Bepflanzung der Tiefgarage kompensiert, sodass ein optisch ansprechender Gesamteindruck erhalten bleibt.

Die geplanten baulichen Ausnutzungen entsprechen daher dem Grundsatz der für die Bauleitplanung gebotenen Nachverdichtung in der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Danach ist es gerade das Ziel der Nachverdichtung, in der Innenentwicklung zu einer moderaten Erhöhung der Bebauungsdichte bzw. Nutzungsintensitäten zu kommen.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird bei dem Teilgebiet WA 1 mit 1,2 und für das Teilgebiet WA 2 mit 0,8 festgelegt. Beide Flächen halten somit den Orientierungswert für die Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten des § 17 BauNVO von 1,2 ein bzw. unterschreiten diese deutlich. Die Gründe für die angestrebte Verdichtung ergeben sich aus dem dringenden Bedarf an preiswertem Wohnraum, der auch in Sankt Augustin verzeichnet werden kann (s. Kap. 2) sowie dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

6.2.3 Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Gebietszusammenhang städtebaulich zu steuern und die neue Bebauung in das Ortsbild einzupassen, wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Mehrfamilienhäuser im Teilgebiet WA 1 sind mit drei Vollgeschossen geplant und für die weiteren Baukörper im WA 2 sind als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese orientieren sich am städtebaulichen Konzept sowie der Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung und ist auch mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar.

6.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindestmaß

Um die Erdgeschosszonen bei Starkregenereignissen zu schützen, werden in Abhängigkeit zu den geplanten Höhen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen, die Mindesthöhen des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Festsetzung in den Bebauungsplan baufeldbezogen aufgenommen. Dieser Bezugspunkt wird klarstellend auch in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Damit werden entsprechende Beeinträchtigungen von vorne herein ausgeschlossen. Auf die Vereinbarkeit mit der Barrierefreiheit ist zu achten.

6.2.5 Maximale Gebäudehöhen

Zur Feinsteuerung der beabsichtigten Höhenentwicklung werden zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse die maximalen Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Die maximalen Höhen werden in Abhängigkeit der im städtebaulichen Konzept geplanten Geschossigkeit und der Dachform festgelegt.

Zur eindeutigen Ermittlung der oberen Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlage wird eine entsprechende Festsetzung entwickelt, die den First in Meter über NHN als Bezugspunkt vorgibt. Damit wird für das Bauantragsverfahren ein verbindlicher Rahmen geschaffen.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten (wie z.B. Kaminzüge) um bis zu 2,0 m zugelassen. Da diese Anlagen von untergeordneter, städtebaulichen Bedeutung sind und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht maßgeblich beeinträchtigen, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Firsthöhen städtebaulich vertretbar.

6.3 Bauweise

Im Bereich der geplanten Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt. Demnach müssen Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden und die Gebäudelänge darf

höchstens 50 m betragen. Dadurch entsteht die im städtebaulichen Konzept vorgesehene aufgelockerte Bebauung, die auch für die umgebende Bestandsbebauung prägend ist.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden in den Allgemeinen Wohngebiete insgesamt sechs überbaubare Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Dadurch wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gewährleistet und zudem die Flächenversiegelung begrenzt. Durch die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die erforderlichen Erschließungsflächen zugunsten von unversiegelten Freiflächen reduziert.

Die Baugrenzen sind weitestgehend parallel zu den Erschließungsflächen angeordnet und definieren damit klare städtebauliche Kanten, die die Grundlage für ein attraktives Erscheinungsbild des Neubaugebietes darstellen. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser entsprechend der Gebäudetiefen der Gebäude 16,0 m.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken wird textlich festgesetzt, dass ein Überschreiten, der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Terrassen sowie durch städtebaulich untergeordnete Bauteile (wie z.B. Dachvorsprünge und Eingangsüberdachungen) bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig ist.

Diese Festsetzung ist notwendig, da höchstrichterlich festgestellt wurde, dass es sich bei Balkonen und Terrassen in der Regel nicht um Nebenanlagen handelt, sondern als Teil des Hauptbaukörpers gelten und damit grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden müssten.

Dies würde zu einer nicht vertretbaren Einschränkung bei der Bauausführung der Hauptgebäude bzw. bei der Gestaltung der privaten Außenbereiche führen.

Diese o.g. Anlagen und Einrichtungen, für die eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen zugelassen wird, dürfen nicht in das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche hineinragen. Dadurch soll eine Einengung des Straßenraums für Schwerlastverkehr verhindert und zudem ein optisch ansprechendes Erscheinungsbild entlang des öffentlichen Straßenraumes durch eine ausreichend breite unbebaute Grundstücksfläche gesichert werden. Diese Bereiche sollen als halböffentliche Räume fungieren und eine offene sowie angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität erzeugen. Weitere gestalterische Vorgaben für die Vorgartenbereiche sind im Kapitel 7. erläutert.

Da untergeordnete Bauteile, Balkone sowie (überdachte) Terrassen nur eine untergeordnete Bedeutung für das örtliche Erscheinungsbild der Hauptbaukörper haben, sind solche geringfügigen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten Einschränkung bezogen auf die Verkehrsflächen städtebaulich vertretbar.

6.5 Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

Oberirdische Garagen werden generell ausgeschlossen, da sie das optische Erscheinungsbild der Freiräume zwischen den Baukörpern in der vorgesehenen Verdichtung stören würden.

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und der wohnungsnahen Freiflächen werden Regelungen zur Lage der oberirdischen Stellplätze als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach sind diese Anlagen des ruhenden Verkehrs nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder wo der Bebauungsplan dies zeichnerisch vorgibt, zulässig.

Klarstellend wird geregelt, dass Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der hierfür festgesetzten Fläche (TGa) zulässig sind. Der vorgesehen Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage entlang der Hammstraße ist in der Planzeichnung entsprechend zeichnerisch festgesetzt, um Anlieger und spätere Bewohner*innen auf die Lage der Tiefgaragenzufahrten bereits in der Planung hinzuweisen und spätere Missverständnisse zu vermeiden. Diese Art der Festsetzung schließt andere Standorte von Tiefgaragenzufahrten im Plangebiet aus.

Zur Sicherstellung eines geringeren Flächenverbrauchs dürfen Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll/ Abfälle nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen und nur als Unterflursysteme errichtet werden. Die Standorte für Abfallsammelbehälter sind unmittelbar im Bereich der Straße ‚Auf der Heide‘ festgesetzt. Dadurch wird ein wesentlicher Beitrag zu einem positiven äußeren Erscheinungsbild des Quartiers geleistet. Die Verortung der Abfallsammelbehälter an der Erschließungsstraße gewährleistet eine gute Erreichbarkeit für alle Bewohner*innen sowie für die Entsorgungsfahrzeuge.

6.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Erschließungsstraße ‚Auf der Heide‘ wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien abgesetzt. Der festgesetzte Querschnitt beträgt ca. 7 m.

6.7 Photovoltaikanlagen

Zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und im Sinne des Klimaschutzes wird zur Reduzierung der Inanspruchnahme fossiler Energieträger textlich festgesetzt, dass auf mindestens 10 % - 15 % der nutzbaren Hauptdachflächen (ohne Gauben) Photovoltaikanlagen zu errichten sind.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Erhalt der Einzelbäume

Auf Grundlage des erstellten Baumgutachtens (siehe Kapitel 5) wurden im Plangebiet die 6 Bäume zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. Mittels einer textlichen Festsetzung wird ausgeführt, dass diese festgesetzten Einzelbäume zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Diese Festsetzung kann mit der Sicherung der grünordnerischen Qualität sowie zur Wahrung der gestalterischen und mikroklimatischen Gegebenheiten begründet werden. Ergänzend ist festgesetzt, dass die Bäume während der Bauphase gemäß DIN 18920 und RAS- LG4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege) zu schützen.

Anpflanzung von Bäumen

Um die gemäß dem vorliegenden Baumgutachten erforderliche Anzahl an Ersatzpflanzungen (s. Kap. 5) nachzuweisen, wird die Anpflanzung von 12 Bäumen textlich festgesetzt. Zusätzlich sind zur Gestaltung des Vorgartenbereichs im nördlichen WA2 vier Baumpflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Diese können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Anlage privater Grünflächen

Durch die Festsetzung soll die Durchgrünung des Wohnquartiers sichergestellt werden. Dies ist sowohl für das Orts- und Landschaftsbild als auch für die Entwicklung biodiverser, siedlungsinterner Biotopstrukturen, wie sie auch private Freiflächen bieten, von Bedeutung. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen in den privaten Freiflächen tragen zudem zu einer klimarelevanten Durchgrünung des Baugebietes bei.

Begrünung der Tiefgarage

Zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Klima und den Wasserhaushalt sowie zur attraktiven Gestaltung des Wohnumfeldes ist im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung erforderlich. Es ist textlich festgesetzt, dass Decken von Tiefgaragen, sofern sie nicht durch die Gebäude ohnehin überbaut werden, mit einer mindestens 0,8 m dicken Substratschicht zzgl. Filter- und Drainschicht als Grünfläche fachgerecht anzulegen und zu pflegen sind. Um die Wuchsbedingungen für vorgesehene Bäume weitere zu verbessern, wird dort die Erdüberdeckung auf 1,2 m zzgl. Filter- und Drainschicht erhöht. Dies kann bspw. durch eine Modellierung des Geländes oder durch entsprechende Pflanztröge erreicht werden. Zusätzlich wird aus den o.g. Gründen textlich festgesetzt, dass 30 % der Tiefgaragendecke mit lebensraumtypischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

Pflanzlisten für Bäume und Sträucher

Durch die Festsetzung von Pflanzlisten wird die Umsetzung der ökologischen und gestalterischen Ziele der grünordnerischen Maßnahmen gesichert. Die Pflanzlisten, die den textlichen Festsetzungen beigelegt sind, enthalten unterschiedliche Pflanzarten sowie Mindestqualitäten, in denen die Bepflanzung durchgeführt werden muss, wie z.B. Stammumfang oder Pflanzhöhe.

7. Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Da die Dachgestaltung Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Baugebietes besitzt, werden Regelungen zur Dachform in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung ergänzt die Regelungen zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und zu den maximalen Gebäudehöhen und tragen dazu bei, dass sich die Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Alle Gebäude innerhalb des Plangebietes sind als Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 45 Grad zu errichten.

Vorgartengestaltung

Die Gestaltung der privaten Freiflächen entlang des Straßenraumes, insbesondere von Vorgärten, trägt wesentlich zu einem optisch ansprechenden Erscheinungsbild eines Wohnquartiers bei. Diese Bereiche sollen als halböffentliche Räume fungieren und zum Straßenraum hin eine offene sowie angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität erzeugen. Aus diesem Grund werden für die Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gestalterische Vorgaben festgesetzt. Zur Klarstellung werden die Vorgartenzonen in den textlichen Festsetzungen definiert.

Die Vorgärten müssen von Versiegelung freigehalten und bepflanzt werden. Mineralische Feststoffe wie bspw. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer – sogenannte „Schottergärten“ sind nicht zugelassen. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z.B. Abdichtbahnen) sind ebenfalls nicht zulässig. Damit wird die Versiegelung der Vorgärten beschränkt und die Anlegung von

sog. Schottergärten verhindert, da diese die Biodiversität erheblich beeinträchtigen. Ausgenommen davon sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie Standplätze für Abfallbehälter.

Zur Sicherstellung eines positiven Erscheinungsbildes wird festgesetzt, dass Einfriedungen in den Vorgärten nicht als Mauern ausgeführt werden, sondern lediglich Hecken oder Zäune mit hinterpflanzten Hecken zulässig sind. Zusätzlich wird die Höhe der Einfriedung in den Vorgärten auf max. 1,0 m beschränkt. Die Höhenbeschränkung soll dazu beitragen, dass der zum Straßenraum hin gewünschte offene Charakter des Wohnquartieres gewährleistet wird. Eine gewisse Einsehbarkeit der Vorgärten bzw. Eingangsbereiche dient auch der städtebaulichen Kriminalprävention, insbesondere dem Schutz gegen Einbrüche.

Fassadengestaltung

Neben der Dach- und Vorgartengestaltung erhält der Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen zu den Fassaden. Die Fassaden der Gebäude dürfen nur helle Oberflächen aufweisen, da diese gegenüber dunklen Farben ein höheres Reflexionsvermögen für einfallende Sonnenstrahlung besitzen. Insbesondere zu Zeiten intensiver Einstrahlung heizen sich hell gestaltete Fassadenflächen weniger auf und tragen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der unmittelbaren Umgebung bei. Zur Eindeutigkeit wird eine gewisse Auswahl an Farben der RAL-Farbtonkategorie vorgeschrieben.

8. Nachrichtliche Übernahme

Auf die Wasserschutzzone IIIb für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnachtalsperrenverbandes (Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet von 07.Juni 1985) wird nachrichtlich hingewiesen. Die Regelungen der Verordnung sind zu beachten.

Dabei ist zu beachten, dass für das Erstellen von Sammelstellen für wassergefährdende Stoffe und das oberirdische Lagern dieser, für den Neubau und Ausbau der Straßen, Wege und Parkplätze sowie für die Errichtung und den Betrieb von Geothermieranlagen vor Baubeginn durch den Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu genehmigen sind. Für das Verwenden von Recyclingbaustoffen oder sonstigen Baustoffen (z.B. Bauschutt) ist soweit sie genehmigungsfähig sind ebenfalls ein Antrag auf Genehmigung beim Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu stellen.

9. Hinweise

Insbesondere aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, auf die im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind:

Wie bereits im Kapitel 5 erläutert, soll ein gewisser Anteil des Bauvolumens in den Mehrfamilienhäusern mit Hilfe der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Dies hat zum Ziel, im Plangebiet preiswerten Wohnraum zu sichern. Der städtebauliche Vertrag wird entsprechende Regelungen enthalten.

Es wurden Hinweise zum Umgang mit Regen- und Schmutzwasser aufgenommen, der die bestehende Gesetzes- und Genehmigungslage für die Umsetzung des Vorhabens verdeutlicht.

Ein Hinweis bezieht sich auf die Lage des Plangebietes in der Erdbebenzone 1, geologische Unterklasse T.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Auf Grundlage der durchgeführten Artenschutzprüfung dürfen vorhandene Vegetationsstrukturen und Gebäude nur im Winterhalbjahr (von Anfang Oktober bis Ende Februar) beseitigt werden. Sollte diese Beschränkung der Baufeldräumung nicht eingehalten werden können, ist eine Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis zu beantragen. Mit dieser Vorgehensweise wird vermieden, dass planungsrelevanten Tierarten beeinträchtigt werden. Weitere Hinweise zum Artenschutz beziehen sich auf die Vermeidung von Vogel-schlag und die Beleuchtung des Plangebietes.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hält eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel für erforderlich. Der Hinweis bezieht sich daher auf das Vorgehen bei Baugrundeingriffen.

Es wurde ein Hinweis aufgenommen, wie mit unerwarteten Bodendenkmalen umzugehen ist.

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.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, um die Umsetzung der Planung zu sichern.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mögliche Umweltauswirkungen werden im nachfolgenden Kapitel dargestellt. Sie beziehen sich z.T. auf die entsprechenden gutachterlichen Aussagen.

10.1 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.

10.2 Schutzgut Klima/ Energieeffizienz

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

Durch die energetische Versorgung des Plangebietes mittels Wasser- Wasser- Wärmepumpen sind positive ökologische Erfolge zu erwarten (siehe Kapitel 5).

Die geplanten Mehrfamilienhäuser werden energieeffizient errichtet. Die Anforderungen zur Bestimmung der Energieeffizienz eines Gebäudes orientieren sich hierbei an den Vorgaben des Gebäude-Energie-Gesetzes GEG (2023) oder der zum Zeitpunkt der Umsetzung gültigen Vorgaben.

10.3 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.

Um einen Vogelschlag an Glasflächen zu verhindern, wird auf entsprechende Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen hingewiesen.

Außerdem ist ein Hinweis zur Beleuchtung des Plangebietes sowie von baulichen Anlagen enthalten, um Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen zu schützen.

10.4 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.

10.5 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 Grundwasserflurabstand 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.

10.6 Sonstige Schutzgüter

Gemäß einer Stellungnahme des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde östlich des Plangebietes in den 1950er Jahren Bodendenkmäler in Form von neolithische, eisenzeitliche sowie germanische Funde dokumentiert, die auf zerstörte Gräber hinweisen. Um fachgutachterlich zu prüfen, ob im Plangebiet ebenfalls Bodendenkmäler vorliegen, wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung (Archäologie Team Troll, Weilerswist im Februar 2023) durchgeführt, bei der keine archäologisch relevanten Befunde angetroffen wurden. Es wurde ein Hinweis aufgenommen, wie mit unerwarteten Bodendenkmälen umzugehen ist.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Schützenloch und militärische Anlage). Die zu überbauenden Flächen sind vor Baubeginn auf Kampfmittel zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Bebauungsplan.

11. 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 mindestens 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 21.03.2023
Gez. Stefan Haase

Bestandteil der Begründung sind:

- AB Stadtverkehr- Büro für Stadtverkehrsplanung: Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan Nr. 111, „Auf der Heide“ in Sankt Augustin-Ort, Bornheim im März 2023
- Archäologie Team Troll: Abschlussbericht – Projekt: OV 2023/1006, St. Augustin, B-Plan Nr. 111 „Auf der Heide“, AG: Wohnungsbaugesellschaft Rhein-Sieg-Kreis, Weilerswist im Februar 2023
- 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

STADT SANKT AUGUSTIN

Stadtteil Ort

Bebauungsplan Nr. 111, „Auf der Heide“

Begründung zum Entwurf

Stand: 21. März 2023

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

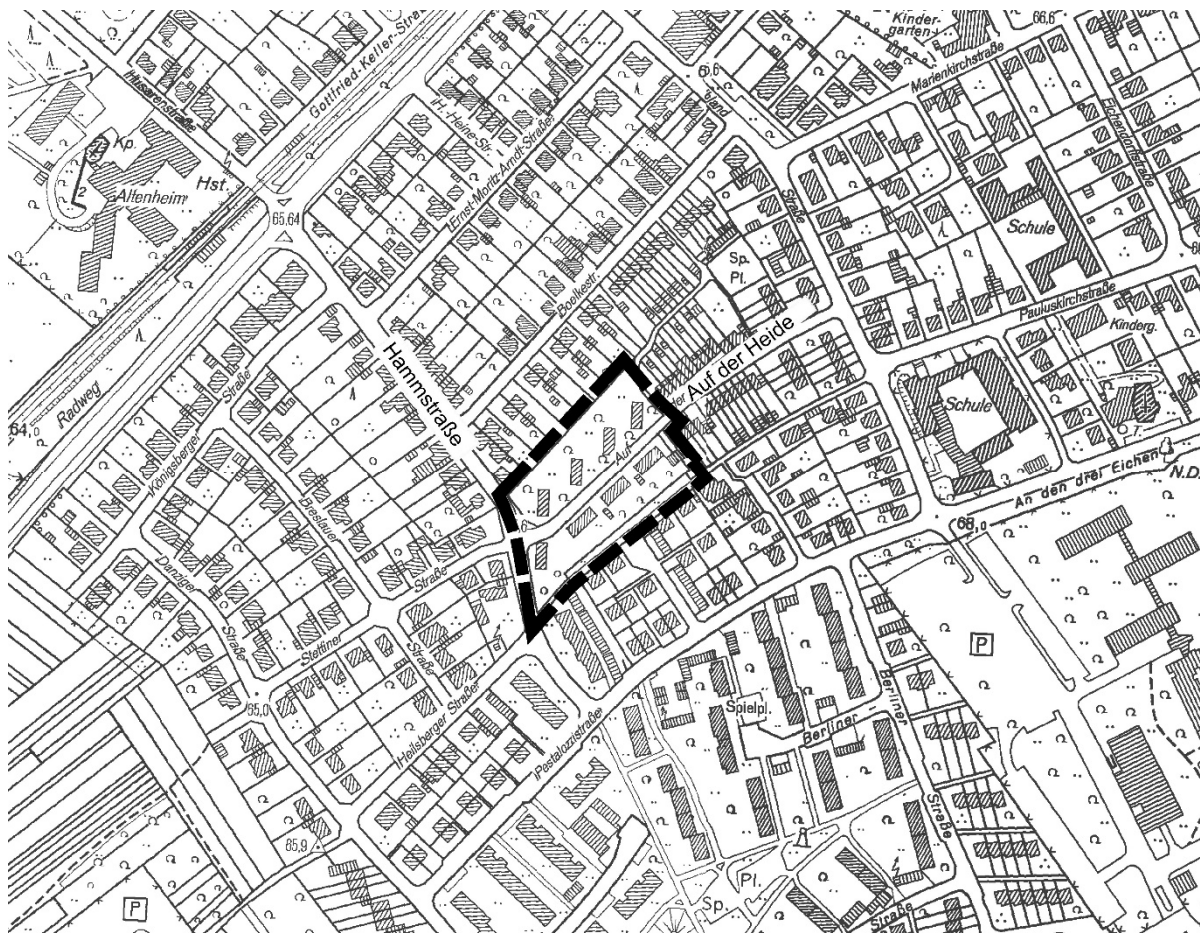
1. Lage des Plangebietes.....	2
2. Planungsanlass.....	2
3. Planungsrechtliche Situation	4
4. Bestandssituation.....	4
5. Städtebauliches Konzept	5
6. Begründung der Festsetzungen	8
7. Örtliche Bauvorschriften.....	12
8. Nachrichtliche Übernahme	13
9. Hinweise	13
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
11. Umsetzung.....	16

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 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. Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses des Rates der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 05.04.2022 die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger*Innen fand per Aushang im Rathaus sowie in digitaler Form über den Internetauftritt der Stadt Sankt Augustin statt. Zusätzlich wurde am 11.05.2022 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung die Planungen vorgestellt und diskutiert. Die Öffentlichkeit erhielt vom 09.05.2022 bis zum 08.06.2022 die Gelegenheit Stellungnahmen einzureichen. Parallel wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ebenfalls beteiligt und erhielten Gelegenheiten zur Stellungnahme bis zum genannten Zeitpunkt.

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, dass 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 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 46 Wohnungen verteilt auf 36 Zweizimmer-Wohnungen (zwischen ca. 50 und ca. 70 m²), 4 Dreizimmer-Wohnungen (ca. 80 m² bis ca. 85 m²) und 6 Fünfstück-Wohnungen (ca. 110 m² bis ca. 115 m²).

Im freifinanzierten, preisgedämpften Wohnungsbau sind 8 Zweizimmer- Wohnungen (ca. 66 m²) sowie 16 Dreizimmer- Wohnungen (ca. 80 m²) vorgesehen.

Baumbestand

Auf dem Vorhabengrundstück ist ein Baumbestand vorhanden, der insbesondere 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 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 Regelmaß 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 von ca. 12 m² besitzen. Bzgl. der geplanten Grundstückszufahrten für die Nebenanlagen ist die zukünftige Größe der Baumscheiben und die Lage der Grundstückszufahrten bei der Umsetzung der Planung abzustimmen. Der Vorhabenträger wird sich an den Kosten der Baumscheibensanierung beteiligen. Einzelheiten hierzu werden im Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger festgelegt.

Das Büro AB Stadtverkehr hat im März 2023 ein Mobilitätskonzept erstellt. Demnach befindet sich das Plangebiet in einer integrierten und zentralen Lage in Sankt Augustin, ist sehr gut an den Öffentlichen Verkehr- insb. mit der Stadtbahnlinie 66 und das Radverkehrsnetz angebunden. Aus den genannten Gründen bestehen gute Voraussetzungen dafür, dass die zukünftigen Bewohner*innen den Umweltverbund verstärkt nutzen werden.

Die GWG beabsichtigt zusätzlich weitere Mobilitätsmaßnahmen im Wege des Mobilitätskonzeptes umzusetzen, um den Stellplatzschlüssel positiv zu unterstützen:

- Bereitstellung der Leitungsinfrastruktur zur Förderung der E-Mobilität (Kfz) nach Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierter Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG).
- Bereitstellung von Ladepunkten (Schuko-Stecker) für Pedelecs, Lastenräder etc. in der Tiefgarage (inkl. Zuordnung zu den einzelnen Wohnungen).

Die Cambio Rheinland hat als Carsharing-Anbieter bereits Interesse bekundet, im Planungsgebiet seine Fahrzeuge vor Ort bereitzustellen. Zur Umsetzung der geplanten Carsharing-Station plant die GWG zwei oberirdische Stellplätze vorzusehen und diese entsprechend zu beschildern. Weiterführende Gespräche mit dem Carsharing-Betreiber sollen mit dem Ziel einer verbindlichen Zusage bzw. Realisierung des Angebots von zwei oberirdischen Carsharing-Stellplätzen auf dem Grundstück geführt werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden bis auf die beiden Carsharing-Stellplätze in einer vollständig unterhalb der Erdoberfläche gelegenen und begrünten Tiefgarage unterhalb des nördlichen Baufeldes untergebracht.. 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-/Büro-/Garagenanlage (Hammstraße 16b) an.

Vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Prüfung und Genehmigung werden bis zur Fertigstellung der Tiefgarage diese Stellplätze als oberirdische „Interimsstellplätze“ auf dem Vorhaben Grundstück hergestellt.

- Für die Bewohner*innen sind 106 überdachte/ abschließbare Fahrrad-Abstellplätze (inkl. 10 Stellplätze/-flächen für Sonderräder/Hänger), davon 40 Stellplätze in der Tiefgarage inkl. Lademöglichkeit und 65 oberirdische, überdachte Stellplätze zu errichten.
- Im Bereich der jeweiligen Hauseingänge sind jeweils 2 Anlehnbügel vorgesehen, um insgesamt 20 Fahrräder zum Kurzzeitparken bzw. für Besucher*innen abzustellen.

Die abschließende Festlegung der erforderlichen Stellplatzanzahl erfolgt im Bauantragsverfahren.

Technische Infrastruktur

Die GWG beabsichtigt für die Beheizung der neuen Gebäude eine Versorgung mit Wasser-Wasser- 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.

Es ist vorgesehen, dass auf mindestens 10 % - 15 % der nutzbaren Hauptdachflächen (ohne Gauben) Photovoltaik-Anlagen errichtet werden. Es wird ein Mieterstromkonzept, beispielsweise über einen Contractor, oder Photovoltaik- Anlagen für die Nutzung als Allgemeinstrom bzw. zur Heizungsnutzung oder solarthermische Anlagen zur Erwärmung des Wassers vorgesehen.

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.

Soziale Infrastruktur

Der durch die Planung entstehende Bedarf an zusätzlichen Kitaplätzen ist bei der Kita-Ausbauplanung bereits mit einberechnet und kann bei Umsetzung der geplanten Neubauprojekte ortsnah in Niederpleis gedeckt werden.

6. Begründung der Festsetzungen

Die nachstehenden Aussagen begründen die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, mit Ausnahme der Verkehrsfläche, werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird ein beschränktes Maß an Nutzungsmischung auch nach erstmaliger Umsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich ermöglicht, die mit der Festsetzung von Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO nicht gegeben wäre.

Der Ausschluss von gewerblichen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe) vermeidet, dass die Kleinteiligkeit des Gebietes gestört und dass zu viel Verkehr induziert wird. Zudem würden die ausgeschlossenen Nutzungen Immissionskonflikte mit der Wohnnutzung erwarten lassen und stehen somit der wohnlich geprägten Umgebung entgegen. Für gewerbliche Nutzungen stehen insb. im Stadtkern, dem übrigen zentralen Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie den bestehenden und geplanten Gewerbegebieten der Stadt Sankt Augustin geeignetere Standorte zur Verfügung.

Um erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere aufgrund eines zu hohen Verkehrsaufkommens und daraus sowie aus der Nutzung selbst resultierender Immissionen zu vermeiden, werden Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten des § 17 BauNVO und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung mit den im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudetypologien.

Das Plangebiet soll teilweise durch eine Tiefgarage unterbaut werden. Damit wird der ruhende Verkehr mit seinen optischen und akustischen Begleiterscheinungen in großen Teilen nicht in Erscheinung treten. Dieses Ziel rechtfertigt, dass die GRZ bis zur in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO niedergelegte Kappungsgrenze von 0,8 erhöht und das Plangebiet durch Tiefgaragen unterbaut werden darf.

Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion werden durch eine Begrünung und Bepflanzung der Tiefgarage kompensiert, sodass ein optisch ansprechender Gesamteindruck erhalten bleibt.

Die geplanten baulichen Ausnutzungen entsprechen daher dem Grundsatz der für die Bauleitplanung gebotenen Nachverdichtung in der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Danach ist es gerade das Ziel der Nachverdichtung, in der Innenentwicklung zu einer moderaten Erhöhung der Bebauungsdichte bzw. Nutzungsintensitäten zu kommen.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird bei dem Teilgebiet WA 1 mit 1,2 und für das Teilgebiet WA 2 mit 0,8 festgelegt. Beide Flächen halten somit den Orientierungswert für die Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten des § 17 BauNVO von 1,2 ein bzw. unterschreiten diese deutlich. Die Gründe für die angestrebte Verdichtung ergeben sich aus dem dringenden Bedarf an preiswertem Wohnraum, der auch in Sankt Augustin verzeichnet werden kann (s. Kap. 2) sowie dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

6.2.3 Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Gebietszusammenhang städtebaulich zu steuern und die neue Bebauung in das Ortsbild einzupassen, wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Mehrfamilienhäuser im Teilgebiet WA 1 sind mit drei Vollgeschossen geplant und für die weiteren Baukörper im WA 2 sind als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese orientieren sich am städtebaulichen Konzept sowie der Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung und ist auch mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar.

6.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindestmaß

Um die Erdgeschosszonen bei Starkregenereignissen zu schützen, werden in Abhängigkeit zu den geplanten Höhen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen, die Mindesthöhen des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Festsetzung in den Bebauungsplan baufeldbezogen aufgenommen. Dieser Bezugspunkt wird klarstellend auch in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Damit werden entsprechende Beeinträchtigungen von vorne herein ausgeschlossen. Auf die Vereinbarkeit mit der Barrierefreiheit ist zu achten.

6.2.5 Maximale Gebäudehöhen

Zur Feinsteuerung der beabsichtigten Höhenentwicklung werden zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse die maximalen Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Die maximalen Höhen werden in Abhängigkeit der im städtebaulichen Konzept geplanten Geschossigkeit und der Dachform festgelegt.

Zur eindeutigen Ermittlung der oberen Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlage wird eine entsprechende Festsetzung entwickelt, die den First in Meter über NHN als Bezugspunkt vorgibt. Damit wird für das Bauantragsverfahren ein verbindlicher Rahmen geschaffen.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten (wie z.B. Kaminzüge) um bis zu 2,0 m zugelassen. Da diese Anlagen von untergeordneter, städtebaulichen Bedeutung sind und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht maßgeblich beeinträchtigen, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Firsthöhen städtebaulich vertretbar.

6.3 Bauweise

Im Bereich der geplanten Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt. Demnach müssen Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden und die Gebäudelänge darf

höchstens 50 m betragen. Dadurch entsteht die im städtebaulichen Konzept vorgesehene aufgelockerte Bebauung, die auch für die umgebende Bestandsbebauung prägend ist.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden in den Allgemeinen Wohngebiete insgesamt sechs überbaubare Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Dadurch wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gewährleistet und zudem die Flächenversiegelung begrenzt. Durch die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die erforderlichen Erschließungsflächen zugunsten von unversiegelten Freiflächen reduziert.

Die Baugrenzen sind weitestgehend parallel zu den Erschließungsflächen angeordnet und definieren damit klare städtebauliche Kanten, die die Grundlage für ein attraktives Erscheinungsbild des Neubaugebietes darstellen. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser entsprechend der Gebäudetiefen der Gebäude 16,0 m.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken wird textlich festgesetzt, dass ein Überschreiten, der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Terrassen sowie durch städtebaulich untergeordnete Bauteile (wie z.B. Dachvorsprünge und Eingangsüberdachungen) bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig ist.

Diese Festsetzung ist notwendig, da höchstrichterlich festgestellt wurde, dass es sich bei Balkonen und Terrassen in der Regel nicht um Nebenanlagen handelt, sondern als Teil des Hauptbaukörpers gelten und damit grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden müssten.

Dies würde zu einer nicht vertretbaren Einschränkung bei der Bauausführung der Hauptgebäude bzw. bei der Gestaltung der privaten Außenbereiche führen.

Diese o.g. Anlagen und Einrichtungen, für die eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen zugelassen wird, dürfen nicht in das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche hineinragen. Dadurch soll eine Einengung des Straßenraums für Schwerlastverkehr verhindert und zudem ein optisch ansprechendes Erscheinungsbild entlang des öffentlichen Straßenraumes durch eine ausreichend breite unbebaute Grundstücksfläche gesichert werden. Diese Bereiche sollen als halböffentliche Räume fungieren und eine offene sowie angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität erzeugen. Weitere gestalterische Vorgaben für die Vorgartenbereiche sind im Kapitel 7. erläutert.

Da untergeordnete Bauteile, Balkone sowie (überdachte) Terrassen nur eine untergeordnete Bedeutung für das örtliche Erscheinungsbild der Hauptbaukörper haben, sind solche geringfügigen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten Einschränkung bezogen auf die Verkehrsflächen städtebaulich vertretbar.

6.5 Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

Oberirdische Garagen werden generell ausgeschlossen, da sie das optische Erscheinungsbild der Freiräume zwischen den Baukörpern in der vorgesehenen Verdichtung stören würden.

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und der wohnungsnahen Freiflächen werden Regelungen zur Lage der oberirdischen Stellplätze als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach sind diese Anlagen des ruhenden Verkehrs nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder wo der Bebauungsplan dies zeichnerisch vorgibt, zulässig.

Klarstellend wird geregelt, dass Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der hierfür festgesetzten Fläche (TGa) zulässig sind. Der vorgesehen Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage entlang der Hammstraße ist in der Planzeichnung entsprechend zeichnerisch festgesetzt, um Anlieger und spätere Bewohner*innen auf die Lage der Tiefgaragenzufahrten bereits in der Planung hinzuweisen und spätere Missverständnisse zu vermeiden. Diese Art der Festsetzung schließt andere Standorte von Tiefgaragenzufahrten im Plangebiet aus.

Zur Sicherstellung eines geringeren Flächenverbrauchs dürfen Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll/ Abfälle nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen und nur als Unterflursysteme errichtet werden. Die Standorte für Abfallsammelbehälter sind unmittelbar im Bereich der Straße ‚Auf der Heide‘ festgesetzt. Dadurch wird ein wesentlicher Beitrag zu einem positiven äußeren Erscheinungsbild des Quartiers geleistet. Die Verortung der Abfallsammelbehälter an der Erschließungsstraße gewährleistet eine gute Erreichbarkeit für alle Bewohner*innen sowie für die Entsorgungsfahrzeuge.

6.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Erschließungsstraße ‚Auf der Heide‘ wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien abgesetzt. Der festgesetzte Querschnitt beträgt ca. 7 m.

6.7 Photovoltaikanlagen

Zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und im Sinne des Klimaschutzes wird zur Reduzierung der Inanspruchnahme fossiler Energieträger textlich festgesetzt, dass auf mindestens 10 % - 15 % der nutzbaren Hauptdachflächen (ohne Gauben) Photovoltaikanlagen zu errichten sind.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Erhalt der Einzelbäume

Auf Grundlage des erstellten Baumgutachtens (siehe Kapitel 5) wurden im Plangebiet die 6 Bäume zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. Mittels einer textlichen Festsetzung wird ausgeführt, dass diese festgesetzten Einzelbäume zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Diese Festsetzung kann mit der Sicherung der grünordnerischen Qualität sowie zur Wahrung der gestalterischen und mikroklimatischen Gegebenheiten begründet werden. Ergänzend ist festgesetzt, dass die Bäume während der Bauphase gemäß DIN 18920 und RAS- LG4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege) zu schützen.

Anpflanzung von Bäumen

Um die gemäß dem vorliegenden Baumgutachten erforderliche Anzahl an Ersatzpflanzungen (s. Kap. 5) nachzuweisen, wird die Anpflanzung von 12 Bäumen textlich festgesetzt. Zusätzlich sind zur Gestaltung des Vorgartenbereichs im nördlichen WA2 vier Baumpflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Diese können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Anlage privater Grünflächen

Durch die Festsetzung soll die Durchgrünung des Wohnquartiers sichergestellt werden. Dies ist sowohl für das Orts- und Landschaftsbild als auch für die Entwicklung biodiverser, siedlungsinterner Biotopstrukturen, wie sie auch private Freiflächen bieten, von Bedeutung. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen in den privaten Freiflächen tragen zudem zu einer klimarelevanten Durchgrünung des Baugebietes bei.

Begrünung der Tiefgarage

Zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Klima und den Wasserhaushalt sowie zur attraktiven Gestaltung des Wohnumfeldes ist im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung erforderlich. Es ist textlich festgesetzt, dass Decken von Tiefgaragen, sofern sie nicht durch die Gebäude ohnehin überbaut werden, mit einer mindestens 0,8 m dicken Substratschicht zzgl. Filter- und Drainschicht als Grünfläche fachgerecht anzulegen und zu pflegen sind. Um die Wuchsbedingungen für vorgesehene Bäume weitere zu verbessern, wird dort die Erdüberdeckung auf 1,2 m zzgl. Filter- und Drainschicht erhöht. Dies kann bspw. durch eine Modellierung des Geländes oder durch entsprechende Pflanztröge erreicht werden. Zusätzlich wird aus den o.g. Gründen textlich festgesetzt, dass 30 % der Tiefgaragendecke mit lebensraumtypischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

Pflanzlisten für Bäume und Sträucher

Durch die Festsetzung von Pflanzlisten wird die Umsetzung der ökologischen und gestalterischen Ziele der grünordnerischen Maßnahmen gesichert. Die Pflanzlisten, die den textlichen Festsetzungen beigelegt sind, enthalten unterschiedliche Pflanzarten sowie Mindestqualitäten, in denen die Bepflanzung durchgeführt werden muss, wie z.B. Stammumfang oder Pflanzhöhe.

7. Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Da die Dachgestaltung Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Baugebietes besitzt, werden Regelungen zur Dachform in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung ergänzt die Regelungen zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und zu den maximalen Gebäudehöhen und tragen dazu bei, dass sich die Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Alle Gebäude innerhalb des Plangebietes sind als Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 45 Grad zu errichten.

Vorgartengestaltung

Die Gestaltung der privaten Freiflächen entlang des Straßenraumes, insbesondere von Vorgärten, trägt wesentlich zu einem optisch ansprechenden Erscheinungsbild eines Wohnquartiers bei. Diese Bereiche sollen als halböffentliche Räume fungieren und zum Straßenraum hin eine offene sowie angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität erzeugen. Aus diesem Grund werden für die Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gestalterische Vorgaben festgesetzt. Zur Klarstellung werden die Vorgartenzonen in den textlichen Festsetzungen definiert.

Die Vorgärten müssen von Versiegelung freigehalten und bepflanzt werden. Mineralische Feststoffe wie bspw. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer – sogenannte „Schottergärten“ sind nicht zugelassen. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z.B. Abdichtbahnen) sind ebenfalls nicht zulässig. Damit wird die Versiegelung der Vorgärten beschränkt und die Anlegung von

sog. Schottergärten verhindert, da diese die Biodiversität erheblich beeinträchtigen. Ausgenommen davon sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie Standplätze für Abfallbehälter.

Zur Sicherstellung eines positiven Erscheinungsbildes wird festgesetzt, dass Einfriedungen in den Vorgärten nicht als Mauern ausgeführt werden, sondern lediglich Hecken oder Zäune mit hinterpflanzten Hecken zulässig sind. Zusätzlich wird die Höhe der Einfriedung in den Vorgärten auf max. 1,0 m beschränkt. Die Höhenbeschränkung soll dazu beitragen, dass der zum Straßenraum hin gewünschte offene Charakter des Wohnquartieres gewährleistet wird. Eine gewisse Einsehbarkeit der Vorgärten bzw. Eingangsbereiche dient auch der städtebaulichen Kriminalprävention, insbesondere dem Schutz gegen Einbrüche.

Fassadengestaltung

Neben der Dach- und Vorgartengestaltung erhält der Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen zu den Fassaden. Die Fassaden der Gebäude dürfen nur helle Oberflächen aufweisen, da diese gegenüber dunklen Farben ein höheres Reflexionsvermögen für einfallende Sonnenstrahlung besitzen. Insbesondere zu Zeiten intensiver Einstrahlung heizen sich hell gestaltete Fassadenflächen weniger auf und tragen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der unmittelbaren Umgebung bei. Zur Eindeutigkeit wird eine gewisse Auswahl an Farben der RAL-Farbtonkategorie vorgeschrieben.

8. Nachrichtliche Übernahme

Auf die Wasserschutzzone IIIb für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnachtalsperrenverbandes (Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet von 07.Juni 1985) wird nachrichtlich hingewiesen. Die Regelungen der Verordnung sind zu beachten.

Dabei ist zu beachten, dass für das Erstellen von Sammelstellen für wassergefährdende Stoffe und das oberirdische Lagern dieser, für den Neubau und Ausbau der Straßen, Wege und Parkplätze sowie für die Errichtung und den Betrieb von Geothermieanlagen vor Baubeginn durch den Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu genehmigen sind. Für das Verwenden von Recyclingbaustoffen oder sonstigen Baustoffen (z.B. Bauschutt) ist soweit sie genehmigungsfähig sind ebenfalls ein Antrag auf Genehmigung beim Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu stellen.

9. Hinweise

Insbesondere aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, auf die im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind:

Wie bereits im Kapitel 5 erläutert, soll ein gewisser Anteil des Bauvolumens in den Mehrfamilienhäusern mit Hilfe der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Dies hat zum Ziel, im Plangebiet preiswerten Wohnraum zu sichern. Der städtebauliche Vertrag wird entsprechende Regelungen enthalten.

Es wurden Hinweise zum Umgang mit Regen- und Schmutzwasser aufgenommen, der die bestehende Gesetzes- und Genehmigungslage für die Umsetzung des Vorhabens verdeutlicht.

Ein Hinweis bezieht sich auf die Lage des Plangebietes in der Erdbebenzone 1, geologische Unterklasse T.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Auf Grundlage der durchgeführten Artenschutzprüfung dürfen vorhandene Vegetationsstrukturen und Gebäude nur im Winterhalbjahr (von Anfang Oktober bis Ende Februar) beseitigt werden. Sollte diese Beschränkung der Baufeldräumung nicht eingehalten werden können, ist eine Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis zu beantragen. Mit dieser Vorgehensweise wird vermieden, dass planungsrelevanten Tierarten beeinträchtigt werden. Weitere Hinweise zum Artenschutz beziehen sich auf die Vermeidung von Vogel-schlag und die Beleuchtung des Plangebietes.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hält eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel für erforderlich. Der Hinweis bezieht sich daher auf das Vorgehen bei Baugrundeingriffen.

Es wurde ein Hinweis aufgenommen, wie mit unerwarteten Bodendenkmalen umzugehen ist.

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.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, um die Umsetzung der Planung zu sichern.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mögliche Umweltauswirkungen werden im nachfolgenden Kapitel dargestellt. Sie beziehen sich z.T. auf die entsprechenden gutachterlichen Aussagen.

10.1 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.

10.2 Schutzgut Klima/ Energieeffizienz

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

Durch die energetische Versorgung des Plangebietes mittels Wasser- Wasser- Wärmepumpen sind positive ökologische Erfolge zu erwarten (siehe Kapitel 5).

Die geplanten Mehrfamilienhäuser werden energieeffizient errichtet. Die Anforderungen zur Bestimmung der Energieeffizienz eines Gebäudes orientieren sich hierbei an den Vorgaben des Gebäude-Energie-Gesetzes GEG (2023) oder der zum Zeitpunkt der Umsetzung gültigen Vorgaben.

10.3 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.

Um einen Vogelschlag an Glasflächen zu verhindern, wird auf entsprechende Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen hingewiesen.

Außerdem ist ein Hinweis zur Beleuchtung des Plangebietes sowie von baulichen Anlagen enthalten, um Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen zu schützen.

10.4 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.

10.5 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 Grundwasserflurabstand 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.

10.6 Sonstige Schutzgüter

Gemäß einer Stellungnahme des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde östlich des Plangebietes in den 1950er Jahren Bodendenkmäler in Form von neolithische, eisenzeitliche sowie germanische Funde dokumentiert, die auf zerstörte Gräber hinweisen. Um fachgutachterlich zu prüfen, ob im Plangebiet ebenfalls Bodendenkmäler vorliegen, wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung (Archäologie Team Troll, Weilerswist im Februar 2023) durchgeführt, bei der keine archäologisch relevanten Befunde angetroffen wurden. Es wurde ein Hinweis aufgenommen, wie mit unerwarteten Bodendenkmälen umzugehen ist.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Schützenloch und militärische Anlage). Die zu überbauenden Flächen sind vor Baubeginn auf Kampfmittel zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Bebauungsplan.

11. 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 mindestens 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 21.03.2023
Gez. Stefan Haase

Bestandteil der Begründung sind:

- AB Stadtverkehr- Büro für Stadtverkehrsplanung: Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan Nr. 111, „Auf der Heide“ in Sankt Augustin-Ort, Bornheim im März 2023
- Archäologie Team Troll: Abschlussbericht – Projekt: OV 2023/1006, St. Augustin, B-Plan Nr. 111 „Auf der Heide“, AG: Wohnungsbaugesellschaft Rhein-Sieg-Kreis, Weilerswist im Februar 2023
- 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