Bebauungsplan Nr. 111 „Auf der Heide“

Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 11.05.2022

Thema

Vorstellung und Diskussion der Planungen zum o.g. Bebauungsplan

Ort

Technisches Rathaus, Sitzungssaal 4.15, An der Post 19, 53757 Sankt Augustin

Teilnehmer

- ca. 17 Bürgerinnen und Bürger, die durch Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Sankt Augustin und durch Aushänge in den Gebäuden der GWG eingeladen wurden.

- Stadt Sankt Augustin
  Herr Gleß, Technischer Beigeordneter
  Herr Knipp, Fachdienstleiter Stadtplanung und Liegenschaften
  Frau Scharmach, Fachdienst Stadtplanung

- Vorhabenträger
  Herr März, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH (GWG)
  Herr Ortner, Leiter Technik/Neubau der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH (GWG)

- Planungsbüros
  Herr Haase, H+B Stadtplanung, Köln
  Frau Brochhagen, H+B Stadtplanung, Köln

Ablauf

Beginn: 18.00 Uhr, Ende: 19.00 Uhr.

Die Inhalte der Planung wurden anhand einer Präsentation von Herrn Haase vorgestellt. Anschließend standen die o. g. Teilnehmenden für Erläuterungen, Rückfragen und Entgegennahmen von Anregungen zur Verfügung.

Dieses Protokoll enthält die Anregungen, die mündlich vorgetragen wurden. Auf die Möglichkeit der schriftlichen Beteiligung wurde hingewiesen.

Die Rückfragen, Meinungsäußerungen und Anregungen beziehen sich thematisch geordnet auf die folgenden Punkte:

Städtebauliches Konzept

1. Die Verdichtung innerhalb des Plangebietes durch die Verdopplung der Wohneinheiten wird vereinzelt hinterfragt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch Orte der Begegnung in die Planung integriert werden sollten.
   Entsprechende Angebote werden im Rahmen der Freianlagenplanung berücksichtigt.

2. Es wird nach der Unterbringung eines Spielplatzes gefragt.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Die Standorte für Spielflächen für Kleinkinder nach BauO NRW werden in der Freianlagenplanung berücksichtigt.

Architektur

3. Es wird gefragt, ob die Planung Kellerräume für alle Gebäude vorsieht.
Alle Gebäude werden Kellerräume erhalten.

4. Es wird nach der Raumgestaltung der einzelnen Wohnungen gefragt.
Die konkrete Ausgestaltung der Wohnungen ist noch nicht erfolgt. Die Gebäude werden in Massivbauweise geplant. Die GWG plant die Wohnungen über Wasser-Wasser- Wärmepumpen zu beheizen. Demnach werden alle Wohnungen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Das Warmwasser wird vermutlich über Durchlauferhitzer bezogen, ggf. kann eine solarthermische Unterstützung berücksichtigt werden.

5. Es wird angeregt, alle Gebäude mit Aufzügen auszustatten.
Aufzüge sind nur in den dreigeschossigen Gebäuden vorgesehen.

6. Es wird nach einer Übersicht zur Wohnungsgrößenverteilung gefragt.
Die Verteilung der Wohnungsgrößen hängt von der Bedarfslage ab und ist deshalb noch nicht final mit den zuständigen Stellen geklärt. In den ersten beiden Bauabschnitten sollen hauptsächlich kleinere Wohnungen realisiert werden. Die 3-Zimmer-Wohnungen sind vorrangig in den freifinanzierten Wohngebäuden vorgesehen.

Verkehrserschließung

7. Es wird auf einen Mindestabstand zwischen der Tiefgaragenzufahrt und der im Norden angrenzenden, bestehenden Mauer hingewiesen.
Die Tiefgaragenzufahrt wird nicht genau auf die Grenze gebaut, sodass ein gewisser Bauraum eingehalten wird und die Mauer bestehen bleiben kann.

8. Es wird gefragt, ob die Tiefgaragenzufahrt zweispurig geplant ist.
Die Zufahrt ist zweispurig geplant.

9. Es wird nach der Unterbringung der Fahrradstellplätze gefragt.
Das Mobilitätskonzept sieht zum einen oberirdische Abstellflächen im Bereich der Hauseingänge und zum anderen unterirdische Fahrradstellplätze in der Tiefgarage vor. Das Mobilitätskonzept wird eine genaue Anzahl der benötigten Fahrradstellplätze berechnen. Besucherstellplätze werden im Bereich der Hauszugänge untergebracht.

Ver- und Entsorgung

10. Es wird nach der Funktionsweise der unterirdischen Abfallbehälter gefragt.
Bei den unterirdischen Abfallbehältern handelt es sich um ein neues Angebot der RSAG. Im Plangebiet sind zwei dezentrale Standorte vorgesehen, wo die unterirdischen Abfallbehälter untergebracht werden sollen. Diese stehen dann für alle Wohneinheiten zur Verfügung.

Umwelt

11. Es wird angeregt, die Dachflächen als Flachdächer zu gestalten und zu begrünen.
Das städtebauliche Konzept sieht Satteldächer vor, da sich diese besser in die vorhandene Örtlichkeit einfügen.

12. Es wird angeregt, die Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten.
Es sind mindestens auf ca. 10 – 15 % der Hauptdachflächen (ohne Gauben) *PV-Anlagen vorgesehen.*

13. Es wird nach dem Ersatz der entfallenden Bäume gefragt.
Im Rahmen einer Baumbewertung wurden die vorhandenen Bäume auf ihre Wertigkeit überprüft. In der gutachterlichen Betrachtung wurden nur Bäume berücksichtigt, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin fallen. Demnach wurden keine Nadelhölzer betrachtet. Das Gutachten macht Vorschläge zur Anzahl und Lage der im Plangebiet auszugleichenden Bäume, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Erhaltenswerte Bäume werden in der Freianlagenplanung berücksichtigt. Grundsätzlich werden die vorhandenen Bäume erst gefällt, wenn sie für den Bauabschnitt auch tatsächlich weichen müssen.

Nachbarschaft

14. Es wird darum gebeten, während der Bauarbeiten einen Bauzaun als Lärm- und Staubschutz für die angrenzenden Nachbarn sowie als Schutz vor spielenden Kindern aufzustellen.
Die GWG wird prüfen, welche Maßnahmen zur Entlastung des Umfeldes möglich sind.

15. Es wird erläutert, dass die derzeitigen BewohnerInnen durch den 1. Bauabschnitt stark belastet werden. Vor allem der Bau der Tiefgarage wird die bestehende Bewohnerschaft stark beeinträchtigen.
Die Stadt sowie die GWG versichert, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Rücksichtnahme auf die bestehenden BewohnerInnen in jedem Fall eingehalten und überprüft werden.

16. Es wird angeregt, das Ordnungsamt auf die durch die Belegung der Baufahrzeuge wegfallenden Parkplätze hinzuweisen, sodass während der Bauzeit keine „Knöllchen“ an die BewohnerInnen verteilt werden.
Die Stadt und die GWG werden sich mit dem Ordnungsamt in Verbindung setzen und eine Regelung abstimmen.

17. Es wird angeregt, nach jedem Bauabschnitt oder nach Abschluss des Gesamtprojektes eine Gemeinschaftsfeier für die Nachbarschaft zu organisieren.
Der Hinweis wird von der GWG aufgenommen.

Termine und sonstiges

18. Es wird nach der Dauer des Bebauungsplanverfahrens und der Bauphase gefragt.
Das Bebauungsplanverfahren wird -sofern der Rat der Stadt Sankt Augustin ihn beschließt- in ca. 18 Monaten abgeschlossen sein. Abschließend wird mit einer Bauzeit von mindestens 6 Jahren gerechnet. Dabei spielt auch die sozialverträgliche Umsetzung des Vorhabens mit entsprechenden Mietangeboten an die bestehende Mieterschaft eine wichtige Rolle.

19. Es wird nach einer Beteiligung eines privaten Investors gefragt.
Die GWG setzt das Projekt selbst als reines Mietprojekt um. Eigentumswohnungen sind nicht vorgesehen.