STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 23.03.2023

Drucksache Nr.: **23/0137**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	25.04.2023	öffentlich / Beratung
Rat	27.04.2023	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 606/1, 3. Änderung, „Am Pleiser Acker“: 1. Beratung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; 2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden

Beschlussvorschlag:

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

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB nach eingehender Prüfung entsprechend den Erläuterungen der Verwaltung zu den einzelnen Punkten zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 606/1, 3. Änderung, „Am Pleiser Acker“, einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie weiterer relevanter Gutachten, für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan von Januar 2021 zu entnehmen (Anlage 1).

Sachverhalt / Begründung:

Anlass und Zielsetzung

Nach der Wohnraumbedarfsanalyse des Rhein-Sieg-Kreises wird auch in den nächsten Jahren die hohe Nachfrage nach Wohnraum bestehen bleiben. Durch den wachsenden Überschwappeffekt aus Köln und Bonn steigt im Rhein-Sieg-Kreis der Bedarf an Einfamilienhäusern vor allem im kostengünstigen Preissegment. In der Stadt Sankt Augustin ist nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen. Die Stadt verfolgt das Ziel, möglichst viele bereits erschlossene Flächenpotenziale im Innenbereich zu nutzen und so die Neuausweisung von Flächen im Außenbereich auf ein Minimum zu reduzieren. Daraus leitet sich zusammenfassend das öffentliche Interesse der Stadt an der Realisierung dieses Neubaugebietes mit Einfamilienhäusern ab.

Die Deutsche Reihenhaus AG aus Köln (im weiteren DRH genannt) hat die im Geltungsbereichsplan dargestellten Grundstücke mit einer Gesamtgröße von rund 5.900 m² am 30.10.2020 notariell gesichert und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Sankt Augustin einen städtebaulichen Entwurf für die bauliche Entwicklung des Plangebietes vorgelegt. Dieser sieht die Errichtung von 25 Reihenhäusern vor.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 606/1 „Am Pleiser Acker“. Im Gegensatz zu den übrigen Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans konnte das Plangebiet jedoch bislang keiner Wohnbauentwicklung zugeführt werden. Das Grundstück wird derzeit gewerblich als Lager für Baustoffe genutzt bzw. liegt teilweise brach. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens der DRH zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht eine Nachnutzung des bereits baulich vorgeprägten und vollständig erschlossenen Grundstücks. Damit entspricht die Bebauungsplanänderung des im § 1 (5) BauGB verankerten Leitbilds der Innenentwicklung. Die Bebauung bereits erschlossener Grundstücke im Innenbereich ist Entwicklungen im Außenbereich vorzuziehen, da durch die Neuausweisung von Flächen im Außenbereich in der Regel erhebliche Umweltauswirkungen die Folgen sind.

Städtebau

Die DRH plant auf dem Grundstück die Errichtung von 25 Reihenhäusern in offener Bauweise. Die Reihenhäuser werden in insgesamt sieben Hausgruppen, die aus jeweils drei bis vier Häusern und in einem Fall aus sechs Einheiten bestehen, aufgeteilt. Die Hausgruppen sind so angeordnet, dass sich jeweils zwölf bzw. dreizehn Häuser einen Erschließungstich teilen und kein Garten nach Norden orientiert ist.

Alle Reihenhäuser sind mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss geplant. Als Dachform sind Satteldächer vorgesehen. Aufgrund der standardisierten Bauweise der DRH werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet. Als weiteres Gestaltungselement gilt die einheitliche Gestaltung der Fassaden der Reihenhäusergruppen. Es wird ein Farbkonzept entwickelt, das dazu dient, einzelne Häuser abzubilden und den Wohnpark in einen Gesamtzusammenhang zu stellen.

Eine Unterkellerung der Reihenhäuser erfolgt generell bei der standardisierten Bauweise nicht. Stattdessen sind ausreichende Abstellmöglichkeiten in verschiedenen Möblierungselementen der Freibereiche vorgesehen. Der Vorbau im Eingangsbereich der Reihenhäuser weist ein Vordach mit integriertem Vorgartenschrank mit einer Grundfläche von über 3 m² auf, der beispielsweise zum Unterstellen von Fahrrädern genutzt werden kann. Er verfügt über einen Stromanschluss, so dass E-Fahrräder bzw. Pedelecs dort direkt geladen werden können. Im rückwärtigen Freibereich werden pro Wohneinheit ein Terrassenschrank mit einer Grundfläche von ca. 2 m², der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient, sowie eine Gartenbox mit ebenfalls 2 m² Grundfläche standardmäßig zur Verfügung gestellt.

Insgesamt kann mittels des städtebaulichen Entwurfs ein Bauvolumen von ca. 4.192 m² Bruttogrundfläche Gebäude (BGF) im Plangebiet realisiert werden.

Altlasten

Im Zuge der Planungen wurden geotechnische, umwelttechnische und versickerungstechnische Untersuchungen durchgeführt. Die umwelttechnische Untersuchung ergab, dass der Boden bzw. die Auffüllung in der Umgebung der Gewerbehalle erhöhte Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen aufweist. Durch eine ergänzende umwelttechnische Untersuchung konnte der betroffene Bereich räumlich begrenzt werden. Dieser wird in dem Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die vorhandenen Bodenverunreinigungen sollen vollständig durch einen Bodenaustausch mit sauberem Kiessand mit hoher Versickerungsleistung beseitigt werden. Das Bodensanierungskonzept liegt der Sitzungsvorlage als Anlage 9 bei.

Der Vorgehensweise zur Sanierung der Fläche wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises bereits grundsätzlich zugestimmt. Eine endgültige Bewertung wird im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Hinweise zu „Altlasten/Schädliche Bodenveränderungen“ werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entwässerung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner topographischen Lage starkregengefährdet. Parallel zu der städtebaulichen Planung wurde daher ein Wasserwirtschaftliches Konzept zur Entwässerung des Plangebietes erarbeitet (siehe Anlage 10). Dabei wurden u. a. Auswirkungen eines 100-jährlichen Niederschlagsereignisses mit einer Dauer von 60 Minuten in Form einer Starkregenisikoanalyse untersucht und entsprechende Vorsorgemaßnahmen getroffen. Ziel ist es, das Niederschlagswasser schadlos im Plangebiet zwischenspeichern bzw. zu versickern und ein Abfließen in die angrenzenden Gebiete zu verhindern.

Einige dahingehende Punkte werden in dem Bebauungsplan festgesetzt. So wird die Gestaltung der Vorgartenflächen als Steingärten ausgeschlossen. Die Flachdächer der Nebenanlagen sowie der Garagen und der Technikzentrale werden extensiv begrünt. Das im Baugebiet auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird zur Versickerung in unterirdischen Kunststoffrigolen unter den privaten Gartenflächen abgeleitet. Die Gesamtbaumasse der Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen, wird auf 17 m³ je Hauseinheit beschränkt, um auf den privaten Grundstücken ausreichend Freiflächen zur Versickerung vorzuhalten. Zusätzlich ist an der südlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Stellplätze

sowie nördlich der Haupteerschließungsstraße die Errichtung von ca. 50 cm hohen Mauern vorgesehen, um Starkregenabflüsse vom Plangebiet auf die Nachbargrundstücke bzw. von der öffentlichen Mischverkehrsfläche in die Wohngärten zu verhindern. Lage und Höhe der Mauern sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Ergänzend hierzu wird im Bereich der Wohngärten sowie der Gemeinschaftsgrünflächen zur Grundstücksgrenze hin die Errichtung einer 10 cm hohen wasserundurchlässigen Einfriedung festgesetzt. Zum Schutz der zu errichtenden Gebäude wird festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen mindestens 10 cm über dem Straßenniveau und somit über der Rückstauebene des Kanals liegen.

Die Untersuchung der Überflutungsgefährdung ergab, dass mittels der o. g. Maßnahmen Regenwasserabflüsse aus dem Bebauungsplangebiet in die angrenzenden Gebiete verhindert werden können. Ferner können durch die bauliche Errichtung der o. g. Einfriedungen größtenteils keine Niederschlagsmengen von den Nachbargrundstücken auf das Vorhabengebiet gelangen. Damit sind auf den Nachbargrundstücken Veränderungen hinsichtlich der Wasserstände bei Starkregen zu erwarten. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Bebauungsplan.

Weitere Regelungen zur Umsetzung des Wasserwirtschaftlichen Konzeptes sollen durch Abschluss eines Erschließungsvertrages getroffen werden. So soll z. B. das Niederschlagswasser der Stellplatzreihen sowie des Abfallsammelplatzes in die angrenzenden Grünstreifen über eine belebte Bodenzone (10 cm bewachsener Oberboden) versickert werden. Diese Grünstreifen werden als Tiefbeete geplant, um eine Speicherwirkung gegenüber einer möglichen Überflutung zu erwirken. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll in einem Stauraumkanal gespeichert und gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal in der Mülldorfer Straße geleitet werden.

Mobilität

Für die 25 Reihenhäuser werden insgesamt mindestens 39 private Stellplätze festgesetzt (25 Stellplätze entlang der Haupteerschließungsstraße sowie am Ende der westlichen Stichstraße, 7 Garagen sowie 7 daran vor- bzw. nebengelagerte Stellplätze). Damit werden rechnerisch 1,6 Stellplätze pro Wohneinheit planungsrechtlich festgesetzt. Dies entspricht sowohl den Vorgaben der aktuellen StellplatzVO des Landes NRW (1 Stellplatz pro Wohneinheit) als auch den Vorgaben der in Aufstellung befindlichen Stellplatzsatzung der Stadt mit Stand vom 24.10.2022 (1,5 Stellplätze pro Wohneinheit). Zusätzlich sollen auf den öffentlichen Parkflächen 8 Stellplätze für Besucher zur Verfügung gestellt werden (0,3 pro Wohneinheit).

Die vorgesehene Anzahl an Stellplätzen wird insgesamt als ausreichend erachtet, da das Plangebiet über mehrere nahegelegene Bushaltstellen gut vom ÖPNV erschlossen ist („Am Engelsgraben“ in ca. 250 m, „Lochnerstraße“ und „Wohnpark“ in ca. 350 m Entfernung). Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in kurzer Zeit fußläufig erreichbar. Bei der Abwägung der notwendigen Stellplatzanzahl wurden auch Belange der Klimawandelfolgenanpassung berücksichtigt. Eine zusätzliche Versiegelung durch weitere Stellplätze würde sich z. B. negativ auf die Versickerungspotenziale bei Starkniederschlagsereignissen sowie auf das Mikroklima auswirken, da Bäume bzw. Grünstreifen weichen müssten.

Für die künftigen Bewohner*innen besteht die Möglichkeit Ladesäulen für E-Fahrzeuge in das Quartier zu integrieren. Im Bereich der Parkstreifen werden alle privaten Stellplätze mit

darunterliegenden Stromkabeln und Netzwirkkabeln ausgestattet, die in einer Erdbox hinter dem Stellplatz enden. Bei Bedarf können die Eigentümer mithilfe eines Contractors E-Ladesäulen über den Erdboxen errichten lassen. Auch die Garagen werden mit Stromkabeln vorbereitet. Dort enden die Kabel in einem Verteilerkasten, wo bei Bedarf eine Lademöglichkeit installiert werden kann. Die Stellplätze werden nicht von vornerein mit Ladesäulen ausgestattet, da dafür Wartungs- und Mietkosten für die Eigentümer/Kunden entstehen würden, auch wenn diese keine Elektrofahrzeuge nutzen.

Fahrradabstellplätze werden in ausreichender Anzahl in den Vorgartenschränken vor den Reihenhäusern nachgewiesen. Diese bieten Raum für jeweils bis zu fünf Erwachsenenfahräder. Die Vorgartenschränke verfügen über einen Stromanschluss, sodass ein Laden von E-Fahrrädern bzw. Pedelecs möglich ist.

Energie

Die DRH hat seit Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ein neues Energiekonzept, bestehend aus Photovoltaik + Außenluft-Wasser-Wärmepumpen + Biomethan Gas-Brennwert-Kessel, erarbeitet und ermöglicht damit eine nachhaltige Versorgung des gesamten Wohngebietes nach dem aktuellen Stand der Technik.

Die Stromversorgung des Gebietes wird zum Großteil über die Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Reihenhäuser sichergestellt. Ergänzend wird auf Zusatz- und Reservestrom aus zertifiziertem Grünstrom zurückgegriffen. Die Versorgung der geplanten Reihenhäuser mit Wärme erfolgt über eine gemeinsame Technikzentrale mit zwei Außenluft-Wasser-Wärmepumpen. Zur Deckung der Spitzenlast wird zur Wärmeerzeugung ergänzend ein Biomethan betriebener Gas-Brennwert-Kessel genutzt. Damit erfolgt die Versorgung der Häuser vollständig regenerativ. Die Technikzentrale soll an der südlichen Giebelwand der im Westen geplanten Hausgruppe errichtet werden. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwasserbereitung und Deckung der Heizlast.

Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur Wohnraum gewonnen werden, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden. Die geplanten Gebäude entsprechen dem Förderstandard KfW-55-EE.

Grünplanung

Bei der Planung wird neben den Belangen der Entwässerung insbesondere den Belangen des Lokalklimas sowie der Artenvielfalt ein hoher Stellenwert zugeschrieben. So wird ein Freiraumkonzept vorgesehen, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Grünflächen sicherzustellen. Dies soll z. B. durch die Festsetzung von insgesamt 12 Baumstandorten oder der Verwendung bestimmter Baum- und Pflanzenarten gemäß einer Pflanzliste gewährleistet werden. Neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) sieht das Freiraumkonzept auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 300 m² vor. Der für den jeweiligen Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.

Über die Anlage von Hecken entlang der Grundstücksgrenzen sowie die Durchgrünung der Stellplatzanlagen in Form von Baumanpflanzungen, Hecken und Bodendeckern wird ein Beitrag zum Erhalt der Biodiversität geleistet und das Mikroklima positiv beeinflusst. Die Gestaltung der Vorgartenflächen als Steingärten soll über eine Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Die Flachdächer der Nebenanlagen sowie der Garagen und der Technikzentrale werden extensiv begrünt. Die dargestellten Punkte werden in dem Bebauungsplan insbesondere unter „Vorgartengestaltung“ sowie „Grünordnerische Festsetzungen“ verbindlich vorgeschrieben.

Verfahrensübersicht

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 beschlossen, die 3. Änderung, des Bebauungsplanes Nr. 606/1 „Am Pleiser Acker“ (Drucksachen Nr.: 21/0010) aufzustellen sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 4 Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit sowie 18 Stellungnahmen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingereicht. In 6 Schreiben wurden keine Bedenken oder Anregungen zur Planung geäußert. Die geäußerten Anregungen bezogen sich insbesondere auf folgende Themen: Versiegelung, Versickerung, Überschwemmungen, Artenschutz, Mikroklima, Kinderspielflächen, Störwirkungen, Erweiterung des Geltungsbereichs. Es wurden zahlreiche Verweise auf weiterführende Regelungen gegeben, die mehrheitlich unter der Rubrik „Hinweise“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Eingang in die eigentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes haben hinsichtlich der Stellungnahme des BUND ein weiterer Baumstandort, zwei Standorte für Gebüschpflanzungen sowie Anpassungen der Pflanzlisten gefunden.

Alle eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage 8a der Sitzungsvorlage beigefügt. In dem Bericht über die frühzeitige Beteiligung (Anlage 8) ist der Umgang mit diesen im Detail dargestellt.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 606/1, 3. Änderung, „Am Pleiser Acker“, mit den in Bezug auf die frühzeitige Beteiligung erfolgten Änderungen, Ergänzungen und Modifizierungen in Plan, Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

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

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

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

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

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

Anlagen

1. Geltungsbereichsplan
2. Planentwurf
3. Textliche Festsetzungen-Entwurf
4. Begründung-Entwurf
5. Vorhabenbeschreibung
6. Städtebauliches Konzept
7. Bericht über Anregungen der Politik
8. Bericht über die frühzeitige Beteiligung
 - a. Eingegangene Stellungnahmen
 - b. Nicht öffentliche Legende
9. Bodensanierungskonzept
10. Wasserwirtschaftliches Konzept
 - a. Anlage 01_Regendaten_A138
 - b. Anlage 02_Niederschlagsauswertung
 - c. Anlage 03_Dimensionierung_Rigolen_A138
 - d. Anlage 04_Dimensionierung_Tiefbeete_A138
 - e. Anlage 05_Bericht_Rigolen_Storm
 - f. Anlage 06_Bericht_Tiefbeete_Storm
 - g. Anlage 07_Lageplan_private Entwässerung
 - h. Anlage 08_Detailzeichnungen_Kunststoffrigolen
 - i. Anlage 09_Längsschnitte
11. Gutachten
 - a. Artenschutzvorprüfung Stufe 1 (ASP 1)
 - b. Umwelttechnische Untersuchungen
 - c. Ergänzende Umwelttechnische Untersuchungen
 - d. Geotechnische und versickerungstechnische Untersuchungen