

**BERICHT ÜBER ANREGUNGEN SEITENS DER POLITIK  
UStA vom 02.02.2021**

Bei den nachfolgenden Punkten handelt es sich um Anregungen, die seitens der Ausschussmitglieder in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung am 02.02.2021 zu dem Verfahren geäußert wurden. Ergänzend zu den in der aktuellen Sitzungsvorlage behandelten Themen, nehmen die Verwaltung und die Deutsche Reihenhaus (DRH) nach eingehender Prüfung zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

- ***Ist eine „Entdichtung“ noch eine anzudenkende Maßnahme? Ist es sinnvoll anstelle von 1-2 Wohneinheiten mehr Grünflächen zu schaffen?***

Das Plangebiet ist aufgrund der derzeitigen gewerblichen Nutzung zu einem großen Teil bereits versiegelt. Durch die Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad nur geringfügig erhöht. Die für die Planung vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 BauNVO. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei der geplanten Bebauung mit 0,6 festgelegt und liegt somit deutlich unterhalb des Orientierungswertes für die Obergrenze im Allgemeinen Wohngebiet von 1,2 gem. § 17 BauNVO. Für die westlich angrenzenden Grundstücke wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606/1 „Am Pleiser Acker“ ebenfalls eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Für die südlich angrenzenden Grundstücke ist in dem Bebauungsplan 606/1 weiterhin eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,5 bzw. 1,0 festgesetzt. Die städtebauliche Dichte des Plangebietes entspricht somit der, der umliegenden Wohngebiete bzw. unterschreitet diese teilweise.

Die ursprüngliche Planung der DRH wurde u.a. aus Gründen der Entdichtung und Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen bereits um 5 Wohneinheiten reduziert. Aus finanzieller Sicht ist eine effiziente Nachverdichtung des Plangebietes für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum erforderlich, zumal durch die notwendige Altlastensanierung in einigen Bereichen, durch die aufwendige Entwässerungssituation sowie durch steigende Baustoffpreise deutliche Mehrkosten für den Vorhabenträger entstehen.

Neben den privaten Hausgärten werden gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 300 m<sup>2</sup> vorgesehen. Darüber hinaus werden zahlreiche Festsetzungen getroffen, um einen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität zu leisten und das Mikroklima positiv zu beeinflussen.

Bspw. soll die Gestaltung der Vorgartenflächen als Steingärten ausgeschlossen werden. Die Flachdächer der Nebenanlagen sowie der Garagen und der Technikzentrale werden extensiv begrünt. Die aktuelle Planung stellt somit einen Mittelweg dar und berücksichtigt sowohl Belange der reduzierten Flächenversiegelung und der Klimawandelfolgenanpassung als auch der Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums im Stadtgebiet.

- ***Preiswerter Wohnraum für Familien sollte vorgesehen werden, insb. für den sozialen Wohnungsbau.***

Da in unmittelbarer Umgebung bereits eine hohe Förderquote für Mietwohnungen besteht, ist aus Sicht der Verwaltung ein zusätzliches Angebot an gefördertem Wohnraum innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich. Das Konzept des sozialen Wohnraums ist zudem schwer umsetzbar, da es sich bei den Reihenhäusern ausschließlich um Verkaufsobjekte handelt.

Durch die standardisierte, prozessoptimierte Konzeptionierung und Bauweise des Vorhabenträgers können Kostenvorteile erzielt und an den späteren Erwerber weitergegeben werden. Geringere Herstellungskosten und eine effiziente Ausnutzung des Grundstückes tragen zusätzlich zu den Preisvorteilen der Häuser bei. Hinzu kommt, dass die Realisierung im Falle der Wohnbautwicklung in der Rethelstraße in Erbpacht erfolgt. Die in diesem Zusammenhang zu nennenden Vorteile garantieren einen niederschweligen Eigentumserwerb und ermöglichen Familien mit geringem Eigenkapital von erschwinglichen Finanzierungsmöglichkeiten zu profitieren. Somit ist gewährleistet, dass auch finanziell schwächere Bevölkerungsgruppen preiswertes Wohneigentum erwerben können.

- ***Die Erforderlichkeit eines Kinderspielplatzes sollte geprüft werden.***

Die Kinderspielflächensatzung der Stadt Sankt Augustin greift nur für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen. Da es sich hier ausschließlich um Reihenhäuser mit 1 Wohneinheit und eigenem Garten handelt, ist die Satzung an dieser Stelle nicht anwendbar. Darüber hinaus sind für die geplante Bebauung keine Kleinkinderspielflächen im Sinne des § 8 Abs. 4 BauO NRW nachzuweisen. Zudem sind im nahen Umkreis des Bauvorhabens bereits mehrere größere Spielflächen verortet (Am Engelsgraben, Wohnpark, Liegnitzers Str.), sodass durch die Planung kein zusätzlicher Bedarf ausgelöst wird.

- **Die Zulässigkeit kleinerer Anbauten (Carport o.ä.) ist im B-Plan zu berücksichtigen.**

Die einheitliche Integration von Möblierungselementen, wie Vorgarten- und Terrassenschränk sowie Gartenbox, welche extensiv begrünt werden, schaffen Stauraum u.a. für Fahrräder, Kinderwagen und bieten gleichzeitig Sichtschutz zu den Nachbarn. Durch diese einheitlichen Elemente, welche als Standard bei jeder Wohneinheit errichtet werden, werden weitere kleinere Anbauten nach den Bau- und Vertriebs Erfahrungen des Vorhabenträgers nicht notwendig. Die Errichtung von Carports soll ebenfalls von vornerein ausgeschlossen werden, um ein harmonisches und städtebaulich geordnetes Siedlungsbild sicherzustellen. Dazu, sowie zur Freihaltung von ausreichend Versickerungsflächen auf den privaten Grünflächen, wird die Gesamtbaumasse der Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen, beschränkt.