

BP 606/1, 3. ÄNDERUNG, „AM PLEISER ACKER“
Ergänzung zur Drucksache Nr.: 23/0137 / Behandlung: öffentlich

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt- und Stadtentwicklung am 25.04.2023 wurde die Beschlusseinhaltung über die Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in die Sitzung am 13.06.2023 verschoben.

Die Fraktionen begründeten dies mit einem noch ausstehenden Beratungsbedarf. Seitens BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN wurden im Anschluss folgende Fragen eingereicht, welche seitens der Stadtverwaltung in Abstimmung mit der Deutsche Reihenhäuser AG (im Folgenden Vorhabenträger genannt) wie folgt beantwortet werden:

Frage 1:

Warum erfolgt keine Festsetzung von Photovoltaik auf den Dachflächen und/oder Fassaden der geplanten Baukörper?

Antwort:

Gemäß des Energiekonzeptes des Vorhabenträgers soll das Plangebiet vollständig regenerativ versorgt werden, wobei der Großteil der Stromversorgung über Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Reihenhäuser bereitgestellt wird. Dies soll über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags vor Satzungsbeschluss sichergestellt werden. Zusätzlich kann die Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen in dem Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Verwaltung schlägt dazu folgende ergänzende Festsetzung vor:

„Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden (ohne Gauben, Dachfenster usw.) pro Grundstück zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Hiervon ausgeschlossen sind Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 40 m².“

Die geplanten Reihenhäuser verfügen aufgrund der Fenster sowie der Eingänge über nicht ausreichend große Fassadenflächen, die für einen sinnvollen Einsatz von Photovoltaikanlagen geeignet wären. Zudem schließt die standardisierte Bauweise große Änderungen an den Häusern, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen an den Fassaden, weitgehend aus.

Frage 2:

Die Errichtung von Spielflächen mag gem. Spielplatzsatzung der Stadt Sankt Augustin nicht zwingend vorgeschrieben sein. Zweifellos werden im Plangebiet auch Familien mit Kindern ihr neues Zuhause finden. Die Spielmöglichkeiten in den winzigen Hausgärten sind extrem eingeschränkt. Warum wurde keine Fläche für gemeinschaftliches Kinderspiel vorgesehen?

Antwort:

Ein zusätzlicher Bedarf für die Errichtung eines Spielplatzes im Plangebiet besteht nicht, da in der näheren Umgebung des Bauvorhabens bereits mehrere größere Spielflächen (Am Engelsgraben, Eibenweg/ Wohnpark, Stralsunder Straße/ Liegnitzstraße) verortet sind. Unabhängig vom Anwendungsbereich der Spielplatzsatzung der Stadt Sankt Augustin ist entsprechend § 8 Abs. 4 der BauO NRW die Errichtung eines Kinderspielplatzes für Gebäude der Gebäudeklasse 2 (vgl. Beantwortung zu Frage 7) nicht notwendig, „[...] wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der

Lage der Wohnung nicht erforderlich ist.“ Beide Punkte sind aus Sicht der Verwaltung gegeben.

Spielflächen stehen zudem in den Gärten eines jeden Reihenhauses zur Verfügung. Diese bieten mit Größen von 20 m² bis 120 m² (reine Rasenfläche ohne Vorgarten oder Terrasse) Platz zum Spielen für Kinder. Die Einschätzung zur Gartengröße ist eher subjektiv zu sehen. Der Vorhabenträger hat Gärten in diesen Größen bereits unzählige Male hergestellt und verkauft. Viele Familien wünschen auch häufig keine großen Gärten, da sie beispielsweise weniger Zeit in die Gartenarbeit investieren wollen. Für die Unterbringung eines Trampolins, Sandkästen etc. sind die Gärten ausreichend dimensioniert.

Die Hausgruppen werden zudem so angeordnet, dass sich jeweils zwölf bzw. 13 Häuser einen Erschließungsstich teilen. Dadurch entstehen wenig befahrene Hofsituationen auf den Eingangsseiten und halböffentliche Bereiche, die auch Kindern als Spielbereiche dienen können.

Häuser mit größeren Gärten oder die Reduzierung der Hausanzahl würden das Ziel des bezahlbaren Wohnraums in Frage stellen, welches ein übergeordnetes Ziel dieser Planung darstellt (siehe auch Beantwortung zu Frage 8).

Frage 3:

Wenn die Verwaltung bei der Planung den Belangen insbesondere des Lokalklimas einen hohen Stellenwert zuschreibt, warum werden dann

- a. fast ausschließlich Dachflächen und –formen ohne Begrünung zur Beschlussfassung vorgeschlagen, obwohl auch geneigte Dachflächen begrünt werden können?*
- b. auf den wenigen begrünten Dächern lediglich Schichtaufbauten von 8 cm vorgeschrieben, die nur eine minimale Begrünung zulassen?*
- c. keinerlei Fassadenbegrünungen vorgeschrieben?*

Antwort:

Zu a) Die standardisierte Bauweise des Vorhabenträgers mit Satteldächern und einer Dachneigung von ca. 35 Grad ermöglicht aus bautechnischen und statischen Gründen keine Dachbegrünung, da ein stärkerer Aufbau des Daches erforderlich wäre. Ferner stehen auf den Satteldächern, aufgrund von Dachfenstern und Photovoltaikanlagen, keine ausreichend großen Flächen für eine zusätzliche Begrünung bereit.

Das einfache Konstruktionsprinzip des Satteldaches birgt viele Vorteile im Vergleich zum Flachdach. Einer der Gründe hierfür ist der simple Aufbau des Dachstuhls. Komplizierte Konstruktionsdetails werden auf diese Weise nicht nötig. Das hat zur Folge, dass ein Satteldach nicht so leicht Schäden aufweist und seltener repariert werden muss, aber auch, dass es in der Errichtung gleich zu Beginn recht günstig ist. Auch diese Kostenersparnis kann an die Bewohner weitergegeben werden, wodurch die Schaffung von bezahlbarem Wohneigentum für Familien ermöglicht wird. Zusätzlich bietet die Dachneigung die Möglichkeit, das Dachgeschoss als Wohnraum zu nutzen und an der jeweils besser geeigneten Dachhälfte Photovoltaikanlagen zu installieren. Gleichzeitig ist die direkte Umgebung durch Häuser mit Satteldach charakterisiert, wodurch sich die Dachform städtebaulich gut einfügt.

Zu b) Auch auf den begrünten Flachdächern ist aus bautechnischen und statischen Aspekten sowie aufgrund der standardisierten Bauweise des Vorhabenträgers kein höherer Schichtaufbau möglich.

Zu c) Die geplanten Reihenhäuser verfügen aufgrund der Fenster sowie der Eingänge nur über einen geringen Anteil begrünbarer Fassadenflächen. Begrünungen könnten hier kein

ausreichendes Volumen erreichen, um tatsächlich mikroklimatisch wirksam zu werden. Zudem wäre ein dauerhafter Erhalt der Fassadenbegrünung auf den privaten Flächen durch den hohen Pflegeaufwand nicht gesichert. Aus diesen Gründen wird eine Fassadenbegrünung an den Gebäuden nicht weiterverfolgt. Eine Fassadenbegrünung der Technikzentrale kommt aufgrund der Eingangstüren und der Lüftungsrohre an der Längsseite nicht in Frage. Die westliche Fassadenfläche befindet sich zudem im Privatbesitz des angrenzenden Reihenseigentümers, folglich wäre ein Erhalt nicht gesichert. Als alternative Begrünungsmöglichkeit wird die Pflanzung von Sträuchern in dem Grünbeet vor der Technikzentrale festgesetzt. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich aufgrund eines entstehenden Konflikts zwischen Wurzelwerk und Leitungen nicht umzusetzen.

Frage 4:

Es ist nicht erkennbar, dass die im Wasserwirtschaftlichen Konzept (Kapitel 4.2) dargestellten Möglichkeiten der Flächenentsiegelung bei Belagsflächen festgesetzt wären. Warum ist dies nicht erfolgt?

Antwort:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet. Aufgrund der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung ist eine Versickerung ohne eine Reinigung über eine sogenannte belebte Bodenzone für befahrbare Oberflächen (Verkehrsflächen und Stellplätze) nicht zulässig. Die im Wasserwirtschaftlichen Konzept unter Kapitel 4.2 aufgeführten Möglichkeiten der Flächenentsiegelung entsprechen diesen Vorgaben nicht. Für den Einbau dieser Beläge auf befahrbaren Flächen muss ein stabiler Unterbau (Schotterschicht) hergestellt werden, für den die belebte Bodenzone abgetragen werden muss.

Das anfallende Regenwasser der privaten Flächen wird vorab in den Rigolen oder Baumscheiben über Filter gereinigt und anschließend vor Ort versickert. In diesen Bereichen sind somit keine der aufgeführten Beläge zwingend erforderlich.

Frage 5:

Tiefbeete sind ein wesentliches Element der Versickerung der auf den privaten Flächen anfallenden Niederschläge (s. Abb. 5-1). Die Einstauhöhe beträgt bis zu 40 cm, die rechnerische Entleerungszeit der Tiefbeete beträgt bis zu 27,8 Stunden. Der Planentwurf setzt in den Bereichen der Tiefbeete Baumpflanzungen fest. Sind die gem. Liste 1 festgesetzten Baumarten für solche Wasserverhältnisse geeignet, wenn berücksichtigt wird, dass die Beete während trockener Sommermonate wochenlang austrocknen werden?

Antwort:

Die festgesetzten Baumarten wurden u.a. hinsichtlich der Kriterien Schattierungs- und Verdunstungsleistungen, Widerstandsfähigkeit sowie unter Berücksichtigung der Diversifizierung des Baumbestandes innerhalb des Stadtgebietes gewählt. Pflanzliste 1 wurde teilweise den Anmerkungen des BUND im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung entsprechend überarbeitet (siehe Bericht über die frühzeitige Beteiligung).

Die Pflege und Instandhaltung von gemeinschaftlichen Grünflächen und somit auch das regelmäßige Gießen der Bäume im Bereich der Tiefbeete (Privatbesitz) werden durch einen eingesetzten Verwalter gewährleistet. Seitens des Vorhabenträgers wird für die ersten drei Jahre eine Hausverwaltung bestimmt. Nach 3 Jahren sind die Eigentümer verpflichtet, einen eigenen zertifizierten Verwalter zu bestellen (§19 Abs.6 des WEG-Gesetzes). In der Regel behalten die Eigentümer den von dem Vorhabenträger eingesetzten Verwalter.

Frage 6:

Das Niederschlagswasser der Mischverkehrsflächen wird gem. Wasserwirtschaftlichem Konzept (Kapitel 5.2) in den Kanal abgeleitet. Warum erfolgt keine Versickerung dieses Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone, wie sie zuletzt am 29.11.2022 in der Präsentation des wasserwirtschaftlichen Konzepts zum B-Plan 112 vorgestellt wurde?

Antwort:

In dem Plangebiet kann keine Versickerung des Niederschlagswasser der Mischverkehrsflächen, wie im wasserwirtschaftlichen Konzept zum B-Plan 112 „Wissenschafts- und Gründerpark“ vorgesehen, umgesetzt werden, da nicht genügend und geeignete öffentliche Flächen in dem Gebiet für die Versickerung zur Verfügung stehen und zusätzlich die Lage des Plangebietes eine solche Versickerung nicht zulässt.

Zum einen befindet sich entsprechend der Umwelttechnischen Untersuchungen in dem nördlichen Plangebiet eine im Altlastenkataster des Kreises als Altstandort gelistete Fläche. Damit fällt bereits diese Fläche für eine mögliche Versickerung weg. Zum anderen wird in der geotechnischen und versickerungstechnischen Untersuchung festgestellt, dass die vorgefundenen Böden nur bedingt für eine Versickerung geeignet sind.

Des Weiteren kann für eine Versickerung, wie sie im B-Plan 112 geplant ist, in der vorliegenden innerörtlichen Lage, bei der es sich zusätzlich um eine Tieflage handelt, keine schadlose Zurückhaltung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen bzw. eine schadlose Ableitung in Notwasserwege gewährleistet werden.

Frage 7:

Im „Bericht über die Anregungen seitens der Politik“ wird im Hinblick auf die Erforderlichkeit eines Kinderspielplatzes darauf hingewiesen, dass es sich bei der geplanten Bebauung ausschließlich um Reihenhäuser handelt und somit keine Verpflichtung zum Bau eines Kinderspielplatzes ausgelöst wird. In den Unterlagen des Projektentwicklers wird aber regelmäßig der Begriff „Wohnungseigentümergeinschaft“ für die Erwerbenden der Immobilien benutzt. Handelt es sich also nicht vielmehr um eine Eigentumswohnanlage mit mehr als drei Wohneinheiten?

Antwort:

Die Reihenhäuser des Vorhabenträgers sind entsprechend der Bauordnung Nordrhein-Westfalen der Gebäudeklasse 2 zuzuordnen. Es sollen somit 25 Häuser der Gebäudeklasse 2 (mit jeweils einer Wohnung) im Plangebiet errichtet werden. Die Spielplatzsatzung der Stadt Sankt Augustin bezieht sich klar auf die Landesbauordnung. Der Anwendungsbereich der Spielplatzsatzung gilt entsprechend § 1 erst bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück. Das Eigentumsrecht ist davon unabhängig zu betrachten. Die Spielplatzsatzung kommt hier somit nicht zur Anwendung.

Hinweis zur Gebäudeklasse 2 der Häuser: Jedes der 25 geplanten Gebäude verfügt über vier eigene Wände, einen eigenen Eingang sowie über jeweils eigene Treppenträume. Die Häuser werden lediglich aneinandergelagert, sind aber in sich abgeschlossen und werden in der Abgeschlossenheitsbescheinigung als selbständige Wohneinheit im Sondernutzungsrecht definiert. Zwischen jedem Reihnhaus wird eine Gebäudetrennwand nach §29 MBO errichtet, diese ist bei jedem Gebäude selbsttragend und werden jeweils unabhängig voneinander gebaut. Entscheidend hierfür ist, dass die Ausführung der Gebäudetrennwände die Anforderungen der Bauordnung erfüllt werden – dies ist der Fall. Zwischen jeder Gebäudetrennwand befindet sich eine Trennfuge mit 4 cm Stärke, die erneut die Unabhängigkeit der Wände voneinander bestätigt. Des Weiteren verfügt jedes

Reihenhouseigenheim über ein eigenes, selbstständiges Dachelement. Die Dachelemente liegen auf den Giebelwänden auf und sind nur mittels Metallaschen miteinander verbunden, damit die Ziegel aufliegen können. Hieraus ergibt sich, dass die jeweiligen Gebäude inkl. deren einzelnen Bestandteilen statisch unabhängig nebeneinander errichtet werden und tragfähig sind. Lediglich die Dachhaut, in Form der Dachsteine, wird aus optischen Gründen gebäudeübergreifend aufgetragen. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Reihenhäuser selbstständig benutzbar und damit eigenständige Gebäude der Gebäudeklasse 2 im Sinne der BauO NRW sind.

Hinweis zur Wohneigentümergeinschaft: Die BewohnerInnen der Wohnanlage sollen wiederum zusammen in einer Wohneigentümergeinschaft (WEG) auf einem gemeinsamen Grundstück entsprechend dem WEG-Gesetz leben. Eine Realteilung der Häuser wird es nicht geben. Aus der WEG ergeben sich wiederum folgende Vorteile:

- In der sog. Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung werden von Beginn an Rechte und Pflichten festgesetzt sowie Gemeinschaftseigentum (bspw. Abfallsammelplatz, gemeinschaftliche Grünflächen), Sondereigentum (Stellplatz) und Sondernutzungsrechte definiert.
- Die Gemeinschaftsordnung regelt das Verhältnis der Eigentümer untereinander. Darin können Stimmrechte, die Kostenverteilung oder Vereinbarungen zum Leben im Wohnpark bestimmt werden.
- Geringe Nebenkosten: Beispiele sind die niedrigen Beiträge für Versicherungen oder die sparsame Energieversorgung durch die gemeinschaftliche Technikzentrale. Durch die Technikzentrale wird Platz in den einzelnen Wohneinheiten eingespart, da bspw. auf eine einzelne Heiztherme pro Haus verzichtet werden kann.
- Gepflegte Nachbarschaft: Wege, gemeinschaftliche Grün- und Versickerungsflächen, der Abfallsammelplatz und Technikzentrale gehören der Gemeinschaft. Der Verwalter kümmert sich um die Pflege und Instandhaltung des Wohnparks.
- Verantwortungsvolles Handeln: Die Hausverwaltung lädt einmal jährlich zur Eigentümerversammlung ein. Diese dient der Überprüfung der Wirtschaftspläne und Kostenabrechnungen und dem Austausch zum Zusammenleben, z.B. Abstimmungen über Instandhaltung des Wohnparks. Eigentümerinnen und Eigentümer identifizieren sich mit ihrem Zuhause – die Wohnparks bleiben auch langfristig ansprechend. Die Gemeinschaftsordnung der WEG enthält zudem bindende Vereinbarungen zur Gestaltung des Wohnparks, der Gebäude und der Gärten. So bleibt ein harmonisches Gesamtbild langfristig erhalten.
- Durch den gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplatz wird das Aufstellen einer Vielzahl von Mülltonnen vor den Wohneinheiten verhindert. Der Hausverwalter dient dabei bspw. auch als Ansprechpartner für Müllentsorger.

Frage 8:

Insgesamt regen wir an, die Festsetzungen zur Photovoltaik und zur Begrünung deutlicher zu formulieren und die Gestaltung der Baukörper darauf einzustellen. Ebenso regen wir an, auf 1 – 2 Häuser zu verzichten und stattdessen eine Grünfläche einzurichten, die sowohl dem Lokalklima, der Regenwasserversickerung und als Spiel- bzw. Gemeinschaftsfläche dienen kann.

Antwort:

Ziel der wohnbaulichen Entwicklung ist die eines nachhaltigen, aber auch für den Normalbürger bezahlbaren Wohnquartiers. Erst der geringe Flächenbedarf von Reihenhäusern führt in Verbindung mit der standardisierten, effizienten und preiswerten Bauweise des Vorhabenträgers zur Schaffung eines in der Stadt Sankt Augustin dringend benötigten bezahlbaren Wohneigentums für Familien.

Die Standardisierung schließt große Änderungen an den Häusern, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen an den Fassaden oder eine Fassaden- oder Dachbegrünung der Hauptanlagen, weitgehend aus, da dies mit hohen bautechnischen Veränderungen verbunden wäre, was wiederum der Bezahlbarkeit entgegenstünde.

Die hier abgebildete Baudichte ist aus Sicht der Verwaltung sinnvoll und nachhaltig, um das Ziel der Bezahlbarkeit zu erreichen und einen zusätzlichen Flächenverbrauch mit erheblichen Umweltauswirkungen an anderer Stelle zu vermeiden. Die GRZ entspricht dem in der Baunutzungsverordnung festgelegten Orientierungswert von 0,4 für allgemeine oder reine Wohngebiete. Gleichzeitig fügt sich die Bebauung hinsichtlich ihrer Dichte städtebaulich gut in die Umgebung ein.

Die nachhaltige Versorgung des Quartiers soll durch ein innovatives Energiekonzept aus 100% erneuerbaren Energien u.a. mithilfe von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Hauptanlagen erfolgen. Die Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen kann zusätzlich gemäß des o.g. Vorschlags (vgl. Beantwortung zu Frage 1) in dem Bebauungsplan festgesetzt werden.

In vielen Punkten aus der frühzeitigen Beteiligung und den Anregungen aus den politischen Gremien hat der Vorhabenträger das Bebauungskonzept noch einmal im Sinne der Umwelt und der Nachhaltigkeit angepasst und beispielweise die Hecken- und Baumanzahl sowie die Fläche gemeinschaftlicher Grünflächen erhöht. Verschiedene Festsetzungen wurden in dem Bebauungsplan verankert, um die Versiegelung so weit wie möglich zu reduzieren – wie beispielsweise der Ausschluss einer Vorgartenversiegelung, die Beschränkung der Gesamtbaumasse von Nebenanlagen oder die Anlage von Grünflächen auf den privaten Grundstücken. Weitgehende Festsetzungen zur Regenwasserversickerung wurden gem. des Wasserwirtschaftlichen Konzeptes ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein heute vollständig brachliegendes und großflächig versiegeltes Grundstück wird durch den Vorhabenträger einer sinnvollen Nutzung zugeführt. Unter Abwägung der genannten Punkte stellt das vorliegende Bebauungskonzept aus Sicht der Verwaltung eine nachhaltige Kompromisslösung dar, bei der die unterschiedlichen Ansprüche (bspw. sozialgerechte Bodennutzung oder umweltbezogene Anforderungen) möglichst weitgehend Berücksichtigung finden.