

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 02.01.2019

Drucksache Nr.: **19/0001**

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung |
|--|-----------------------|---------------------------|
| Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss | 29.01.2019 | öffentlich / Vorberatung |
| Rat | 20.02.2019 | öffentlich / Entscheidung |

Betreff

Bebauungsplan Nr. 111 „Auf der Heide,,, Gemarkung Hangelar, Flur 1, nördlich der Pestalozzistraße und östlich der Hammstraße; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für den Bereich der Gemarkung Hangelar, Flur 1, nördlich der Pestalozzistraße und östlich der Hammstraße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Auf der Heide“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen.

Da die Voraussetzungen vorliegen, soll das Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - nach den Vorschriften des § 13 BauGB - vereinfachtes Verfahren - durchgeführt werden.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan von Dezember 2018 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis (GWG) ist an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, die aus den 1950er Jahren stammenden und erheblich sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäuser mit 32 Mietwohnungen nördlich und südlich der Straße „Auf der Heide“ abzureißen und an gleicher Stelle zehn Mehrfamilienhäuser (teilweise mit Tiefgarage) mit insgesamt 75 Mietwohnungen in vorwiegend 2-geschossiger Bauweise zu errichten. Die Bebauung soll aus öffentlich gefördertem Wohnungsbau und freifinanzierten Wohnungsbau (mietpreisgedämpft) bestehen.

Nördlich der Straße „Auf der Heide“ sollen fünf öffentlich geförderte Mehrfamilienhäuser mit 43 Mietwohnungen sowie eine Tiefgarage mit 52 Stellplätzen errichtet werden. Die geplanten Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 52 qm und ca. 65 qm.

Auf den Grundstücksflächen südlich der Straße „Auf der Heide“ sind fünf Mehrfamilienhäuser mit 32 freifinanzierten Mietwohnungen, 18 Carports und zehn PKW-Stellplätzen geplant. Hier sollen die Wohnungsgrößen zwischen ca. 72 qm und ca. 81 qm variieren.

Die Ausführungen der GWG zur Beschreibung des Bestandes und die Beschreibung des geplanten Neubauvorhabens sind als Anlage der Sitzungsvorlage beigefügt.

Aufgrund des Bedarfes an größeren Wohnungen (4-Zimmer und mehr) wird die Verwaltung Gespräche mit der GWG führen, damit die vorliegenden Entwürfe diesbezüglich überarbeitet werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, die Anzahl und Größe der Wohnungen in einem noch zu vereinbarenden Städtebaulichen Vertrag festzulegen.

Die v. g. Planungsabsichten der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis führen dazu, dass die vorhandene Bebauung, die im Denkmalpflegeplan als erhaltenswerte Siedlung aus den 1950er Jahren bestimmt wurde, nicht erhalten werden kann. Nach Überprüfung der Bausubstanz ist die GWG zu dem Ergebnis gekommen, dass eine weitere Sanierung der Gebäude nicht mehr sinnvoll ist. Eine Sanierung im Bestand kann nicht zu Wohnungsgrundrissen führen, die den heutigen Wohnansprüchen entgegenkommen. So kann z. B. eine Barrierefreiheit der Wohnungen nicht hergestellt 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.

Wie aus den Erläuterungen der GWG hervorgeht, können die heutigen Qualitätsstandards durch Sanierung der vorhandenen Wohnungen nicht erreicht werden. Darüber hinaus kann die GWG bei Erhalt der Siedlung keine zusätzlichen Mietwohnungen in dem Gebiet schaffen.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt, weil

- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche deutlich unterhalb der Grenze von 20.000 qm liegt,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, die für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sprechen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, unterliegen keiner Umweltprüfung. Somit ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro erstellt.

Die GWG wird sowohl die Kosten für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes als auch für die Erstellung aller notwendigen Gutachten übernehmen. Ein Kostenübernahmevertrag zwischen GWG und Stadt wird nach der Aufstellungsbeschlussfassung vereinbart.

Die GWG strebt an, das bestehende Erbbaurecht zu verlängern. Eine entsprechende Sitzungsvorlage wird derzeit seitens der Verwaltung im Austausch mit der GWG erarbeitet.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster 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

- Anlage 1: Geltungsbereich 111 - Auf der Heide
Anlage 2: GWG Rhein-Sieg-Kreis - Auf der Heide - Darlegung nicht erhaltenswerter Bausubstanz