



Beschreibung des Vorhabens „Sankt Augustin - Rethelstraße“

Berlin, 26.10.2023

a. Kontext des Vorhabens

Die Deutsche Reihenhaus AG (DRH), hat das Grundstück „Rethelstraße“ (Gemarkung Niederpleis, Flur 1, Flurstücke 2820, 1028, 2432, 2589, 1030) mit einer Fläche von ca. 5.900 m² notariell gesichert und strebt die Realisierung eines Wohnparks mit 2-geschossigen Hausgruppen im Rahmen einer Maßnahme nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Sankt Augustin und wird derzeit gewerblich als Lager für Baustoffe genutzt beziehungsweise liegt teilweise brach. Das Grundstück ist umgeben von Wohnbebauung. Im Süden befindet sich ein Wohngebäude mit bis zu sechs Geschossen, die übrigen Wohngebäude der Umgebung weisen zwei Vollgeschosse mit ausgebauten Satteldächern auf.

Das Grundstück wird über die Rethelstraße erschlossen und ist über diese im Weiteren an die Mülldorfer Straße angebunden.

Die Deutsche Reihenhaus AG ist als deutschlandweit tätiger Bau- und Erschließungsträger daran interessiert auf der Fläche einen Reihenhaus-Wohnpark zu entwickeln. Die Planung sieht eine Wohnanlage mit 25 Reiheneigenheimen sowie einem großen Kinderspielplatz vor, mit dem Ziel, einer breiten Bevölkerungsschicht und dabei insbesondere jungen Familien, die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

b. Nutzungskonzept

Generell erfolgt in den Wohnparks der DRH keine Realteilung, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Der Abfallsammelplatz, die Technikzentrale, gemeinschaftliche Wege und Grünflächen sowie der Kinderspielplatz verbleiben im Eigentum der Eigentümergemeinschaft.



Deutsche Reihenhaus

Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Pkw-Abstellflächen, Abfallsammelstellen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten.

c. Bebauungs- und Verkehrskonzept

Die DRH plant auf der oben bezeichneten Fläche von rund 5.900 qm die Errichtung von insgesamt 25 Reiheneigenheimen in offener Bauweise. Dabei soll zwölfmal der Haustyp „120 qm Wohnraum“ und 13-mal der Haustyp „145 qm Familienglück“ realisiert werden.

Haus 120 Wohnraum	Wohnfläche 120 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 35,3° Traufhöhe 6,37 m Dachüberstand Traufe: 50 cm / Giebel: 19,5 cm Firsthöhe 9,51 m
Haus 145 Familienglück	Wohnfläche 145 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 35,3° Traufhöhe 6,14 m Dachüberstand Traufe: 50 cm / Giebel 19,5 cm Firsthöhe 10,42 m Gaube Traufhöhe 8,15 m / 1,89 m



Abbildung: Haustyp 120 qm „Wohnraum“



Deutsche Reihenhaus



Abbildung: Haustyp 145 qm „Familienglück“

Die vorgesehenen 25 Reihenhäuser sind in insgesamt sieben Hausgruppen aufgeteilt. Jede Hausgruppe besteht aus drei bis sechs Reiheneigenheimen. Die Hausgruppen wurden so angeordnet, dass sich jeweils zwölf bzw. 13 Häuser einen Erschließungsstich teilen. Dadurch werden zum einen die erforderlichen Erschließungsflächen zugunsten von Freiflächen reduziert, zum anderen entstehen Hofsituationen auf den Eingangsseiten und halböffentliche Bereiche.

Insgesamt wurden eher kürzere Hausgruppen verwendet, um eine aufgelockerte Bebauung zu erzielen, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Die Hausgruppen sind dem Grundstückszuschnitt folgend nach Südosten bzw. Nordwesten ausgerichtet.

Das Plangebiet wird im Westen an die Rethelstraße angebunden und parallel zur südlichen Grundstücksgrenze durch eine Mischverkehrsfläche erschlossen. Von der südlichen Verkehrsfläche aus erschließen zwei Stiche die Reihenhäuser. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die 8 öffentlichen Besucherstellplätze sollen nach dem Ausbau in das Eigentum die Stadt Sankt Augustin übertragen werden.

Stellplätze sind im Süden zwischen geplanter Erschließung und Grundstücksgrenze, nördlich der Erschließungsstraße an der Hausgruppe 145 d sowie im Bereich der Erschließungsstiche situiert. Zudem befinden sich zwischen den Hausgruppen Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen.



Deutsche Reihenhaus

d. Gestaltungskonzept

Eine Unterkellerung der Reihenhäuser erfolgt generell bei der standardisierten Bauweise der DRH nicht. Stattdessen sind ausreichende Abstellmöglichkeiten in den Möblierungselementen der Freibereiche vorhanden. Der Vorbau im Eingangsbereich der Reihenhäuser weist ein Vordach mit integriertem Vorgartenschrank mit einer Grundfläche von über 3 qm auf. Der Vorgartenschrank dient insbesondere auch zum Abstellen von Fahrrädern. Er verfügt über einen Stromanschluss, sodass E-Fahrräder bzw. Pedelecs dort direkt geladen werden können.

Im rückwärtigen Freibereich befinden sich der Terrassenschrank mit einer Fläche von ca. 2 qm, der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient, und die Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls etwa 2 qm. Die Dächer der Gartenboxen und der Terrassenschränke werden standardmäßig begrünt.

Terrassenschrank	Höhe: 2,34 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m
Vorgartenschrank	Höhe: 2,58 m (inkl. Vordach) Breite/Tiefe: 1,36 m Länge: 2,48 m
Gartenbox	Höhe: 1,20 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m



Deutsche Reihenhaus



Die Terrasse mit Terrassenschrank: gemütlich, praktisch und mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestattet



Die Straßenseite: eine klar definierte, eigene Eingangssituation für jedes Haus.



Die Gartenbox gewährleistet einen harmonischen Abschluss des Grundstücks



Der Vorgartenschrank bietet Stauraum für Fahrräder und mehr



Die Gartenbox bietet Stauraum für Gartenutensilien.

Abbildung: Möblierungselemente

Um ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks zu gewährleisten, übernimmt die DRH neben den Möblierungselementen der Freibereiche auch die Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und/oder Zäunen.

Aufgrund der standardisierten Bauweise werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet.

Als weiteres Gestaltungselement, das ebenfalls das Erscheinungsbild eines Wohnparks entscheidend prägt, gilt die einheitliche Gestaltung der Fassaden der Reihenhausgruppen. Ein Farbkonzept dient dazu, einzelne Häuser abzubilden und den Wohnpark in einen Gesamtzusammenhang zu stellen. Dazu werden die Wohneinheiten jeder Hausgruppe mit verschiedenen Farbtönen der gleichen Familie gestrichen. Die einzelnen Zeilen wiederum werden im Wechsel mit helleren und/oder kräftigeren Tönen versehen. Die Anbauten wie Fahrradbox, Gartenbox und



Deutsche Reihenhaus

Terrassenschrank werden mit HPL-Platten verkleidet, die entweder einen Kontrast zu den Putzfarben bilden oder als ergänzende Farbe kombiniert wird.

e. **Mobilitätskonzept**

Für das Wohnquartier sind insgesamt 29 private Stellplätze sowie sieben Garagen entlang einer geplanten öffentlichen Mischverkehrsfläche vorgesehen. Zusätzlich werden 0,3 Besucherstellplätze je Wohneinheit nachgewiesen. Die somit insgesamt acht öffentlichen Besucherstellplätze sind im Bereich der Grundstückzufahrt zentral situiert. Die nachgewiesenen Stellplätze werden als ausreichend erachtet, da das Plangebiet über mehrere Buslinien gut vom ÖPNV erschlossen ist. Die nächstgelegenen Haltestellen „Am Engelsgraben“ und „Lochnerstraße“ sind nur ca. fünf Gehminuten entfernt. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in kürzester Zeit fußläufig erreichbar.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit Ladesäulen für E-Fahrzeuge in das Quartier zu integrieren und damit einen Beitrag zur Förderung von E-Mobilität zu leisten. Alle privaten nicht gefangenen Stellplätze sowie Garagen werden dementsprechend vorbereitet.

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

f. **Freiraumkonzept & Biodiversität**

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch einen knapp 130 m² großen Kinderspielplatz sowie gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 300 m² vor. Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügt. Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption der Außenanlagen ist eine zukunftsorientierte, nachhaltig angelegte Freiraumplanung. Diese wird erreicht durch eine klare Linienführung der Wege, Beete und Grundstücke. Um zu gewährleisten, dass das Freiraumkonzept auch nachhaltig bestehen bleibt, sind neben klaren Strukturen auch pflegeleichte Pflanzen mit einer prägenden Wuchsform vorgesehen. Die verwendeten Materialien zeichnen sich durch ihre Beständigkeit und Natürlichkeit aus. Der für den jeweiligen Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.

Über die Anlage von Hecken entlang der Grundstücksgrenzen sowie der Gliederung der Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen 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 Herstellung der Dachbegrünung, der gemeinschaftlichen Freiräume sowie Hecken, Sträucher und Bäume übernimmt dabei die Deutsche Reihenhaus AG.



Deutsche Reihenhaus

g. Energiekonzept

Photovoltaik + Außenluft-Wasser-Wärmepumpen + Biomethan/Gas-Brennwert-Kessel

Die Stromversorgung des Quartiers wird zu einem signifikanten Anteil über die Nutzung von Solarenergie über Photovoltaikanlagen auf der jeweils besser geeigneten Dachhälfte aller Reihenhäuser im sog. „Mieterstrommodell“ realisiert. Die Wärmeversorgung ist über eine zentrale Technikzentrale an der Hausgruppe a (Haustyp 120) mit zwei Außenluft-Wasser-Wärmepumpen gesichert. Sowohl die Technikzentrale als auch die Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Reihenhäuser werden durch die Deutsche Reihenhaus errichtet. Die PV und die Wärmeerzeuger gehen in das Eigentum des Contractors über, der diese auch betreibt, die restliche Infrastruktur (Technikzentrale, Nahwärmnetz, Stromnetz, etc.) geht ins Eigentum der WEG über, wobei der Contractor als Kundenanlagenbetreiber fungiert.

Der Wärmebedarf wird zu etwa 90% über Außenluft-Wasser-Wärmepumpen gedeckt. Die Spitzenlast wird über ein mit Biomethan betriebenen Gas-Brennwert-Kessel sichergestellt. Damit ist die Wärmeversorgung zu 100% regenerativ, da neben der vorwiegenden Nutzung des PV-Stroms in der Wärmepumpe auch der Zusatz- und Reservestrom aus zertifiziertem Grünstrom stammt.

Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme- und Stromverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Jedes Reihnhaus erhält zusätzlich einen eigenen Trinkwasseranschluss. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Die Trinkwarmwasserbereitung erfolgt dabei hygienisch und komfortabel mittels Frischwasserstation und optional zuschaltbarem E-Durchlauferhitzer zur bedarfsgerechten Nacherhitzung.

Das zentrale Wärmeversorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Wärmeerzeuger je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.

h. Klimaschutz

Das Vorhaben leistet durch einen schonenden Umgang mit Ressourcen, dem oben beschriebenen Energie- und Verkehrskonzept, sowie den vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung des Quartiers einen Beitrag zum effektiven Klimaschutz.

Die geplanten Gebäude entsprechen dem Förderstandard KfW-55-EE. Die mögliche Ausführung der Häuser in einem höheren Energiestandard wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zudem ist festzuhalten, dass durch das Vorhaben keine neue Fläche „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen werden soll, sondern eine bisher untergenutzte und bereits seit Langem für Wohnbebauung vorgesehene Fläche nutzbar gemacht wird.



Deutsche Reihenhaus

i. Abfallsammelanlage

Für die Abfallentsorgung ist im Plangebiet ein gemeinschaftlicher Abfallsammelplatz vorgesehen. Dieser ist an der Zufahrt zum Plangebiet situiert, wodurch eine Leerung der Mülltonnen durch die entsprechenden Entsorgungsbetriebe erleichtert wird.

Es wird eine Realisierung des Abfallplatzes als Unterflursystem angestrebt. Abstimmungen dazu mit den Entsorgungsbetrieben sind bereits erfolgt. Durch das Unterflursystem wird die Geruchsbelästigung und Lärm bei der Abholung minimiert, Vandalismus verhindert und zudem ein gepflegtes Erscheinungsbild im Eingangsbereich des Wohnparks gewährleistet. Zudem wird eine barrierearme Nutzung durch das System ermöglicht.

j. Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 606/1 – Pleiser Acker aus dem Jahr 1988. Das geplante Bauvorhaben entspricht in weiten Teilen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Befreiung kommt nicht in Frage, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. Aus diesem Grund wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans angestrebt.

gez. Florian Arnold, Deutsche Reihenhaus AG