

Herr Gleß führte aus, dass der seit längerem brach liegende Bereich weiterentwickelt werden soll zu einer Wohnbebauung und zur Sicherstellung der Nahversorgung an dieser Stelle, da die Aufgabe des vorhandenen Betriebes drohe. Mit diesem Plan werde es gelingen, eine Neu-Filiale mit einem besseren und breiter gefächerten Angebot zu realisieren.

Herr Puffe erinnerte an seine Aussagen in der September-Sitzung, die leider nicht protokolliert worden seien. Eine große Sorge der Anwohner sei immer noch die Beschaffenheit des Geländes, bedingt durch die Höhenunterschiede und die Wasserproblematik. Es sei auf dem Gelände eine alte Ziegelsteinmauer, die erhalten werden sollte, das sei ggf. durch einen Vertrag sicherzustellen. Einhergehend mit der Wasserproblematik stünde das Problem der Kanalisation bei starken Regenfällen. Es stünden Aussagen der Anlieger im Raum, dass der Kanaldurchmesser bei 80 cm liege. Durch eine weitere Zuführung zu dem Kanal würde befürchtet, dass die Dimensionierung nicht ausreiche. Hierzu erwarte man Ausführungen der Verwaltung. Diese sollen auch beinhalten, ob die Abwässer des Planbereiches den Kanälen der Lochnerstraße oder des Engelsgraben zugeführt werden. Bezüglich der Wegebeziehung im nördlichen Bereich zur Lochnerstraße hin sehe man seitens der CDU auch ein Problem. Der Wegeausbau sollte im städtebaulichen Vertrag gestrichen werden. Dafür aber sollte – wenn möglich – eine Wegebeziehung vom Wohngebiet zum Parkplatz des Nahversorgers realisiert werden, so dass am Wochenende ggf. Besucher die Parkplätze mit nutzen könnten. Auch sollten auf Anregungen von Anwohnern die Reste des alten Ringofens gesichert und in das Projekt mit eingebunden werden. Ansonsten würde die CDU-Fraktion das Verfahren begrüßen.

Herr Metz begrüßte für seine Fraktion die Sicherstellung der Nahversorgung in diesem Bereich. Nach Diskussionen in seiner Fraktion könne er bereits jetzt mitteilen, dass der Beschlussvorschlag zu 2. nicht mitgetragen, sondern sich seine Fraktion enthalten werde. Bezüglich der Wegeverbindung gehe seine Fraktion davon aus, dass diese, so sie im Bebauungsplan enthalten ist, auch kommt. Er stellte die Frage ob die Verwaltung einen Grund sehe, hiervon abzuweichen. So wie er Herrn Puffe richtig verstanden habe, solle aber erst im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geprüft werden, ob die Wegeverbindung zu realisieren sei.

Frau Borowski begrüßte für ihre Fraktion den Plan. Sie schloss sich den Ausführungen von Herrn Puffe an. Auch ihrer Fraktion sei der Erhalt der Mauer wichtig. Bezüglich der Kanaldimensionierung erwarte man Aussagen der Verwaltung.

Herr Züll meinte, dass die Wegebeziehung in Richtung Brueghelstraße planungsrechtlich in dem Bereich beibehalten werden sollte. Bezüglich der geforderten Wegeverbindung aus dem Gebiet heraus in Richtung Parkplatz würde es gerade Sinn machen, auch die Wegebeziehung in Richtung Lochnerstraße bzw. Brueghelstraße, so wie sie sich im Plan befinde, beizubehalten. Sollte man jedoch zu der Überzeugung kommen, den Weg nicht haben zu wollen, müsse seines Erachtens der Plan erneut in die Offenlage gegeben werden.

Herr Gleß stellte fest, dass der Weg im Bebauungsplanentwurf nicht enthalten sei. Sollte man den Bebauungsplan ändern wollen, sei tatsächlich eine erneute Offenlage erforderlich. Man habe sich vertraglich die Realisierung eines solchen Weges vom Vorhabenträger zusichern lassen. Der Weg könnte also gebaut werden. Die Verwaltung würde den Weg aber nicht bauen lassen wollen, wenn die Stadt Sankt Augustin ihn bezahlen müsste. Gäbe es eine Form der Finanzierung durch den Investor mit einer entsprechenden kapitalisierten Folgekostenberechnung bezogen auf die nächsten Jahre, würde man das anders sehen.

Man habe sich seitens des Investors zusichern lassen, dass die Mauer erhalten bleibt. Auch würden die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen vorgenommen. Im Erschließungsvertrag, der noch mit dem Investor abzuschließen ist, soll ein entsprechender Passus zum Erhalt der Mauer einfließen.

Bezüglich der Kanalisation teilte Frau Trimborn mit, dass der Plan im Vorfeld mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt wurde. Es sei seitens des Fachamtes bestätigt worden, dass die Kanalisation ausreichend bemessen ist und keine Probleme erwartet werden. Die geschilderten Probleme seien dem Fachamt nicht bekannt.

Für einen ganz wesentlichen Punkt hält Frau Feld-Wielpütz die mögliche Stellplatznutzung im Bereich des Nahversorgers. In ihrer Fraktion meine man, dass es zu wenige Stellplätze im Innenbereich gebe und daher am Wochenende die Parkplätze des Nahversorgers als Besucher-Stellplätze genutzt werden könnten. Dazu erwarte man eine Stellungnahme der Verwaltung, da man sich ansonsten inhaltlich mit der Stellplatzfrage noch einmal beschäftigen müsste.

Für den Aufbruch stellte Herr Leidorf fest, dass es Sinn mache, das Gebiet zu bebauen. Aus den Plänen sei für ihn die Art der Bebauung nicht ersichtlich. Bei der Realisierung von Reihenhäusern halte er es für wichtig, dass hinter den Häusern Entsorgungswege angelegt werden.

Herr Gleß stellte fest, dass er sich mit dem Anlegen sogenannter Mistwege schwer tue. Möglicherweise würde das entwickelte Erschließungssystem ausgehebelt.

Frau Trimborn klärte auf, dass der Bebauungsplan ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser vorsehe bis auf einen Teilbereich mit drei nebeneinander passenden Häusern. Bei einer Verbindung des Parkplatzes vom Versorgungsmarkt in das Wohngebiet entstände eine Lärmschutz-Problematik. Der Rhein-Sieg-Kreis hatte schon im Bereich des Schallschutzes massiv eine Nachbesserung gefordert. Dies sei geschehen und nun sei zur Wohnbebauung eine Lärmschutzwand vorgesehen. Der Lärmschutz würde nicht mehr funktionieren, wenn die Wand durchbrochen wird.

Zu den Ausführungen über die Kanalisation erinnerte Herr Puffe an die September-Sitzung. Er bat seinerzeit, dass die Verwaltung deswegen Kontakt zu den Bürgern aufnimmt. Er habe keine Information, ob das erfolgt ist oder noch nachgeholt wird und bittet, die Antwort zu Protokoll zu geben.

#### **Protokollnotiz:**

Weder seinerzeit wurde Kontakt außerhalb der Bürgerbeteiligung im Zuge des Planverfahrens aufgenommen, noch ist dies jetzt beabsichtigt. Die Frage, ob in den Mischwasserkanal in der Lochnerstraße eingeleitet wird, wird derzeit aufgrund der hydraulischen Grunddaten überprüft.

Nach Auskunft des Tiefbauamtes verfügen einige Häuser in dem Kanaleinzugsgebiet nicht über einen ausreichenden Rückstauschutz, so dass es in einigen Kellern zu Schmutzwasserüberflutungen gekommen ist. Diese technische Vorrichtung kann nur vom Hauseigentümer eingebaut werden.

Bezüglich der Stellplätze stellte Herr Züll fest, dass man aus den Plänen ersehen könne, dass pro Haus bzw. Hausgruppe je zwei Stellplätze zugeordnet sind. Für ihn seien daher Fremdparkplätze nicht zwingend erforderlich.

Herr Gleß wies darauf hin, dass im nicht öffentlichen Teil der heutigen Sitzung der Abschluss des Erschließungsvertrages auf der Tagesordnung stünde. Dieser solle dazu dienen, dass eine vernünftige Ausbauplanung erstellt wird. Diese beinhalte natürlich auch die Darstellung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum. Er sehe es als Aufgabe der Verwaltung an, den Erschließungsvertrag als Instrumentarium aufzugreifen, um möglichst viele Stellplätze im Plangebiet realisieren zu können.