Zu diesem TOP begrüßte der Ausschussvorsitzende Herrn Czerwinski von der Martin Nickel GmbH sowie Frau Steffens von der BKR.
Frau Steffens führte anhand einer PowerPoint-Präsentation in die Thematik ein.

Anmerkung:
Die PowerPoint-Präsentation ‚Sankt Augustin, BP-Nr. 229 „Alte Heerstraße"' ist als Anlage beigefügt.

Nach dem Vortrag bezeichnete Herr Nettesheim von der SPD-Fraktion die Ausfahrt vom Bebauungsplangebiet auf die Alte Heerstraße als problematisch. Seine Fraktion könnte sich eine Erschließung über den Hirschbergweg vorstellen, wobei Fußgänger- und Fahrradverkehr zur Alten Heerstraße hin verbleiben könnten. Zu diesem Planentwurf hätte seine Fraktion Anfragen von Bürgern erhalten, die er gerne hier weitergeben möchte. Eine Beantwortung könne in dieser Sitzung erfolgen oder auch nachgereicht werden. Eine erste Frage wurde zur Abstandsfläche zur Weilbergstraße gestellt. Ferner wollte man die genaue Höhe der Pultdächer erfahren und welche Ausrichtungen die Pultdächer haben sollen. Auch sei gefragt worden, ob weitere Gauben oder Dachfenster vorgesehen sind. Bezüglich der Nähe der Bebauung zu den angrenzenden Gärten befürchte man einen Lichtverlust. Auch werde eine mögliche Einsichtnahme auf die bestehenden Grundstücke befürchtet. Laut Vorlage sei es vorgesehen, das Gelände um einen Meter anzuheben. Hierzu möchte man erfahren, wie sich das zur bestehenden Bebauung verhält, weil befürchtet wird, dass durch die Geländeanhebung Probleme mit dem Niederschlagswasser entstehen. Der Vorlage sei zu entnehmen, dass 18 Wohneinheiten geplant sind; somit sollten 36 Stellplätze vorhanden sein. Hier möchte man wissen, wo die Besucherparkplätze angeordnet werden. Auch befürchtet man, dass die bestehende Bepflanzung durch die Neubaumaßnahme tangiert wird.

Von Frau Steffens wurden die Fragen beantwortet, in dem sie darauf hinwies, dass für jede Reihenhausgruppe je 6 Stellplätze und je 6 Carportplätze vorgesehen sind. Besucherparkplätze seien im Bereich des Wendehammers vorgesehen. Hinsichtlich der Erschließung zum Hirschbergweg werde der Fuß- und Radweg über ein städtisches Grundstück geführt. Eine weitere südlich angrenzende Parzelle befinde sich aber in Privateigentum. Auch sei der auf dieser Parzelle vorhandene Grünzug im FNP als Grünfläche eingetragen worden. Bei Anlegen der Erschließungsstraße zum Süden hin würde zusätzlicher Verkehr in die Wohngebiete gezogen, auch würden durch den Verkehr die auf dem Bolzplatz spielenden Kinder gefährdet. Aus Sicht ihres Büros biete sich die vorgeschlagene Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Alte Heerstraße an. Verkehrlich wäre das durch eine Abbiegespur an dieser Stelle auch lösbar.

Herr Czerwinski ergänzte, dass das neue Plangebiet in dem Maße angehoben wird, wie es beim Weilbergweg bereits geschehen ist. Ob Pultdächer geplant sind, sei noch nicht festgelegt. Die Firsthöhe sei derzeit auf 9 Meter begrenzt. Wie das detailarchitektonisch gelöst wird, sei derzeit über den Bebauungsplan noch nicht festgeschrieben. Herr Czerwinski führte weiter aus, dass die Stadt beabsichtigt, Neubaugebiete Co^2-minimiert zu realisieren. Daher sei die Ausrichtung der Dächer zur Sonne sehr wichtig, wenn man Solarkollektoren benutzt.
Die Gefahr, dass Niederschlagswasser auf die Grundstücke der Weilbergstraße fließt, sei nicht gegeben. Von der Lindenstraße aus steige das Gelände um ungefähr 4 % bis 5 %-Punkte an. Zum befürchteten Lichtverlust führte er aus, dass die Grundstücke östlich des Weilbergwegs lägen, so dass lediglich Auswirkungen auf die Morgensonne zu befürchten seien. Aber da man nicht südlich davon läge, würde insgesamt keine Beeinträchtigung erfolgen.

Herr Metz von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN teilte mit, dass man mit der Bebauung des Grundstücks überhaupt keine Probleme hätte. Es sei eine positive Innenverdichtung. Aber

bereits im September habe man darauf hingewiesen, dass große Probleme mit der Erschließung befürchtet werden und man habe gebeten, Alternativen zu prüfen. Hierzu sage die Vorlage, dass eine Erschließung über den südlichen Bereich nicht in Betracht käme. Die Alte Heerstraße in diesem Bereich sei von der Straßenverkehrsbehörde als Unfallhäufigkeitspunkt festgelegt und mit „Tempo 30“ ausgeschildert worden. Vor dem Hintergrund dieser Verkehrslage dort eine zweite Abbiegespur zu installieren sei sehr gefährlich. Er stellte die Frage, ob man mit dem südlich vorhandenen Eigentümer der Nachbarparzelle des städtischen Grundstücks bereits gesprochen habe, damit hierüber die Erschließung geführt werden kann. Das könnte zwar zu einer nicht optimalen Ausnutzung des Grundstückes führen, sollte aber in der Abwägung mit dem Verkehrsproblem zu geschehen haben. Das Argument, dass der Grüngürtel im Flächennutzungsplan festgelegt ist, ziehe nicht, da man hierin bereits mit dem Fuß- und Radweg eingreift. Auch das Argument mit den spielenden Kindern würde nicht ziehen, da dieser Bereich nicht zum Spielen einlädt. Letztendlich ist er der Auffassung, dass die Erschließung über den südlichen Teil keine Gefährdung für spielende Kinder auf dem Bolzplatz darstellt. Daher sollte zunächst eine Erschließung über den südlichen Teil des Grundstücks geprüft werden; auch auf die Gefahr hin, dass eines der 18 Häuser nicht realisiert werden könnte.

Herr Bambeck von der CDU Fraktion begrüßte vom Grundsatz her den Bebauungsplan der Innenentwicklung. Aber auch seine Fraktion teile die Bedenken hinsichtlich der Erschließung. Man unterstütze das Ansinnen der Vorredner und bittet um Überprüfung, ob eine Erschließung über den südlichen Bereich möglich ist. Begrüßt wird auf jeden Fall die Anbindung an den Bolzplatz, jedoch halte man die Anzahl der Besucherparkplätze für zu gering. Die Erfahrung zeigt, dass gerade in solchen Neubaugebieten junge Familien die Garagen nicht als Parkmöglichkeit nutzen. Vielmehr werden auch die öffentlichen Parkplätze von Anwohnern genutzt.

Der Ausschussvorsitzende wies darauf hin, dass genügend Parkraum vorhanden wäre, wenn die Erschließung über den Hirschbergweg erfolgt.

Auch Herr Köhler von der Fraktion AUFBRUCH! begrüßte die Beplanung des Gebietes mit den noch erwähnten Änderungen inklusive der Änderung einer Erschließung. Entgegen seiner Vorredner halte er die Anzahl der Parkplätze für ausreichend. Es sei nicht Aufgabe der Stadt, für fremdgenutzte Stellplätze Ersatz zu schaffen.

Frau Jung von der FDP-Fraktion wies auf die Verwaltungsvorlage hin, wonach die Erschließung über die hinteren Grundstücke verworfen wurde. Sie stellte die Frage, ob eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer geprüft wurde oder ob man nur vermutet, dass ein Verkauf nicht möglich ist.

Herr Treutler von der Fraktion DIE LINKE. meinte, dass ggf. auch die Ilmenaustraße als Erschließungsstraße in Anspruch genommen werden könnte.

Der Ausschussvorsitzende erwiderte, dass schon der Blick auf den Plan zeige, dass dies wegen der vorhandenen Bebauung nicht möglich ist. Außerdem würde das auch auf eine Erschließung über die südliche Grundstückskante hinauslaufen.

Für Herrn Gleß von der Verwaltung sei es Konsens des Ausschusses, dass das Gebiet der Bebauung zugeführt und weiterentwickelt werden soll. Jetzt ginge es nur um die bestmögliche Erschließung des Baugebietes. Da es bereits städtebaulich abgewogen ist, habe man noch nicht mit dem Grundstückseigentümer gesprochen. Das würde jetzt in Angriff genommen werden. Es werden alle Möglichkeiten geprüft, solch eine Erschließung von Süden aus zu gewährleisten. Das würde ggf. auch eine mögliche Änderung des Flächennutzungsplanes bedeuten. Das

Ergebnis der Prüfung, ob solch eine Erschließung wegen eines zu tätigenden Grunderwerbes möglich ist, werde dem Ausschuss mitgeteilt werden. Stelle sich heraus, dass der Grunderwerb nicht durchzuführen ist, würde das hier gesagt. In diesem Fall sollte auch bezogen auf die Anbindung der Planstraße an die Alte Heerstraße mehr ausgesagt werden als nur die Aussage zu treffen „Rechts rein und Rechts raus“. In der Alte Heerstraße als Hauptverkehrsstraße sei die Verkehrsdichte sehr hoch. Zur möglichen Erschließung bedarf es daher näherer Ausführungen. Er plane, diesen Bericht in der September-Sitzung abzugeben.

Der Ausschussvorsitzende fasste die Meinungen des Ausschusses zusammen in dem er feststellte, dass man über den Beschlussvorschlag nicht abstimmen werde, sondern die Verwaltung beauftragt, die Erschließung genau zu prüfen und in einer der nächsten Sitzungen eine entsprechende neue Vorlage vorzulegen. Darüber hinaus sollten die Bürger auch über das Geplante mit einer Infobroschüre frühzeitig eingebunden werden.

Auf Nachfrage von Frau Jung teilte Herr Gleß mit, dass man auf Grund der nun folgenden Ermittlungen das weitere Vorgehen skizieren würde. Das bedeutet, dass, wenn das Grundstück erworben werden kann, dann in der Sitzungsvorlage auch die Erschließung aufgezeigt wird. Im anderen Falle, d. h. sollte ein Grundstückserwerb nicht zustande kommen, würde man auch mit einer Vorlage in den Ausschuss gehen. Diese würde auch tiefbautechnische Lösungen enthalten, wie die Planstraße verkehrssicher an die Alte Heerstraße angebunden werden kann.