

Der Bürgermeister

Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

An die  
Fraktionen und Fraktionslose  
im Rat der Stadt Sankt Augustin

im Hause  
(per E-Mail)

Dienststelle	
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung Planung und Liegenschaften, Markt 1	
Auskunft erteilt: Herr Felix Stiepel	Zimmer: 206
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 273
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 77273
E-Mail-Adresse: felix.stiepel@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: http://www.sankt-augustin.de	
Besuchszeiten	
Rathaus	Bürgerservice (Ärztehaus)
montags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr	montags bis freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags und donnerstags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Datum

6/10/1-Sti

16.05.2018

**Bebauungskonzept im Bereich 'Bonner Straße/Südstraße', sog. Alter Bauhof (DS 18/0110)**

Beantwortung der Nachfragen der CDU-Fraktion zur Beantwortung der Anfrage der CDU-Fraktion, Drucksachen-Nr.: 18/0155

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantworte ich die o.a. Anfrage wie folgt:

**Nachfragen zu Antwort 1a)**

**Wenn auf den Linksabbieger ggf. verzichtet wird, wie wird sichergestellt, dass der Verkehr für das Gebiet (Neubaugebiet + Nachbarschaftshilfe) in das Gebiet von der B 56 aus zwei Richtungen kommend einfahren kann, ohne „eigene“ Staus auf der B56 zu erzeugen?**

**Woraus ergibt sich die Annahme, dass das aktuelle Bauvorhaben deutlich weniger Verkehr verursacht und welche Daten wurden hierzu zu Grunde gelegt? Wann wurde die aktuelle Entwicklung der Nachbarschaftshilfe hierzu letztmalig nachgefragt und welche Auswirkung hatte sie auf die Antwort zu 1a?**

**Warum wurde bei der CDU-Informationsveranstaltung zu dem Projekt seitens der anwesenden Verwaltungsmitarbeiter den rund 100 Bürgern gegenüber der Linksabbieger auf Zeichnungen vorgestellt aber nicht darauf hingewiesen, dass er aus Sicht der Verwaltung keineswegs unbedingt notwendig sei?**

**Antwort**

Grundsätzlich: Das gegenständliche Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich konform mit dem Bebauungsplan Nr. 516 1. Änderung „Bonner Straße“, welcher ebenfalls die Zufahrtsituation auf der Bonner Straße planungsrechtlich regelt. In Zusammenhang mit dem damaligen Planverfahren wurde seinerzeit weder ein Linksabbieger geregelt noch im Rahmen der Trägerbeteiligung gefordert. Es wurden im Rahmen des Planverfahren sowohl der Landesbetrieb Straßen als auch der Rhein Sieg Kreis beteiligt und somit über die geplante Zufahrtsituation informiert.

**Bankverbindungen**

Kreissparkasse Köln  
VR-Bank Rhein-Sieg eG  
Postbank Köln  
Steyler Bank GmbH

IBAN DE11 3705 0299 0033 0016 52 Swift BIC: COKSDE33XXX  
IBAN DE53 3706 9520 5000 4590 13 Swift BIC: GENODED1RST  
IBAN DE39 3701 0050 0023 1085 03 Swift BIC: PBNKDEFF370  
IBAN DE14 3862 1500 0000 0119 49 Swift BIC: GENODED1STB

**Öffentliche Verkehrsmittel**

Haltestelle: Sankt Augustin Zentrum/Hochschule  
Bonn-Rhein-Sieg  
Straßenbahn: 66  
Busse: 508, 517, 529, 535

Im Rahmen der Beantwortung der Anfrage wurde von Seiten der Verwaltung lediglich geantwortet, dass eine endgültige Antwort, ob nach heutigen Gesichtspunkten dennoch ein Linksabbieger notwendig ist, derzeit noch nicht möglich ist, solange es hierzu noch keine genauere Ausbauplanung und eine Abstimmung mit den weiteren beteiligten Behörden gibt. Maßgeblich sind hier in jedem Fall die Belange der Verkehrssicherheit wie auch des Verkehrsflusses auf der B 56.

Im Rahmen des nicht weitergeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 516 2. Änderung wurde eine Untersuchung und Prognose des Verkehrs der Nachbarschaftshilfe bei Realisierung des damals geplanten Erweiterungsvorhabens durchgeführt. Hierbei wurde ein Mehrverkehr von 35 % gegenüber des damaligen Status Quo der Nachbarschaftshilfe angenommen. Zur Feststellung des Status Quo wurde eine Erhebung bzw. Verkehrszählung auf dem Gelände der Nachbarschaftshilfe vorgenommen. Auf dieser Basis wurde ein Mehrverkehr nur durch die Nachbarschaftshilfe von 52 KFZ zur maßgeblichen nachmittäglichen Spitzenstunde (im Zusammenhang mit den ursprünglich von der Nachbarschaftshilfe an der Bonner Straße geplanten Café und Wohnnutzungen ergab sich sogar ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr zur maßgeblichen Spitzenstunde von 87 KFZ/h).

Demgegenüber steht das heutige Vorhaben. An die geplante Ausfahrt werden nach vorliegender Planung zwei Wohngebäude mit einer Nutzfläche von 1.774 qm angeschlossen. In Anlehnung an das fachlich anerkannte Verfahren zur Verkehrserzeugung nach Bosserhoff, welches auch vom damaligen Gutachterbüro angewendet wurde (siehe z.B. S. 16 im Gutachten), wird von Seiten der Verwaltung mit einem durch die Wohnbebauung täglich emittierter Verkehr von etwas über 50 Fahrzeugen ausgegangen. Dies ergäbe zur maßgeblichen Spitzenstunde einen zusätzlichen Verkehr von deutlich unter 10 PKW/h, also deutlich unter dem damals angenommenen Mehrverkehr durch das Erweiterungsvorhaben der Nachbarschaftshilfe.

#### **Nachfragen zu Antwort 1b)**

**Welche Grundlage wurde für die Zufahrt über die B 56 auf die Planstraße angenommen? Wenn sich in Zukunft herausstellt, dass doch ein Linksabbieger auf der B56 aus Richtung Bonn notwendig ist, wer übernimmt dann die Kosten?**

**Welche Erschließungsanlagen werden genau von dem Investor übernommen?**

#### **Antwort**

*Als Grundlage gilt zunächst der bestehende Bebauungsplan, solange es noch keine weitere Ausbauplanung zur Erschließungsstraße gibt. Im Übrigen wird auf die oben stehende Antwort zur Nachfrage 1a) verwiesen.*

#### **Nachfragen zu Antwort 1c)**

**Ist es richtig, dass das aktuelle Bauvorhaben in der Vorstudie nicht berücksichtigt wurde? Wenn ja, warum nicht bzw. was bedeutet das für die Belastbarkeit der Vorstudie?**

#### **Antwort**

Die Vorstudie wurde im Auftrag des Landesbetriebs Straßen durchgeführt, welcher sich bekanntlich nicht an den Kosten für den Linksabbieger beteiligt. Daher ist die Planung dessen auch folglich nicht Teil des Konzepts. Nichtsdestotrotz schließen sich beide Planungen nicht aus.

#### **Nachfrage zu Antwort 1d)**

**Wenn die Erschließungsstraße zu Beginn der Baumaßnahmen hergestellt werden soll, wie soll dann der Verkehr der Nachbarschaftshilfe gleichzeitig abgewickelt werden?**

#### **Antwort**

Diese Fragen werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens sowie im Rahmen der Planung der Erschließungsstraße erläutert und mit allen betroffenen Parteien abgestimmt. Darüber

hinaus wird die bestehende Einfahrt an der Bonner Straße durch die geplante Erschließungsstraße nicht tangiert.

**Nachfrage zu Antwort 1e)**

**Wenn aktuell keine Angaben vorliegen, wie viele Stellplätze durch die Planstraße genau wegfallen, kann die Verwaltung aber trotzdem eine Aussage über eine ungefähre Anzahl treffen?**

Antwort

Nein

**Nachfrage zu Antwort 2a)**

**Die Abstimmung der Rechts-raus-Frage zwischen Verwaltung, Kreispolizei und Straßen.NRW ist ein aus unserer Sicht gravierender Punkt in Bezug auf die Planstraße, insbesondere was die Kreuzung betrifft. Auf unsere Frage wird angegeben, dass es hierzu noch keine weitere Abstimmung zwischen den o.g. Behörden gegeben hat und es insofern kein Ergebnis gibt. Müssen nicht elementare Fragen der Erschließung vor dem Verkauf des Grundstückes geklärt sein. insbesondere vor dem Hintergrund des Hinweises des Rhein Sieg Kreises vom 28.07.2016, in welchem es u. a. heißt:**

*In der jährlichen Unfallkommissionssitzung am 15.04.2016 hat die Unfallkommission nun erneut mit Unverständnis auf die Aussage der Stadt Sankt Augustin reagiert, dass die beschlossene Überplanung der Kreuzung insbesondere aufgrund von zahlreichen Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe nicht vorrangig verfolgt wird.*

**Die Verwaltung antwortet hierauf mit Schreiben vom 17.08.2016 u.a. „andere Maßnahmen der Zentrumsentwicklung, wie die von Ihnen angesprochenen Erweiterungspläne der Nachbarschaftshilfe an der B 56 haben sich auf unbestimmte Zeit verzögert.“**

**Warum wird hier keinerlei Notwendigkeit gesehen, das aktuelle Bauvorhaben inkl. der verkehrlichen Änderungen mit dem Straßenverkehrsamt des Rhein-Sieg-Kreises weiter abzustimmen, trotz des ausdrücklichen Hinweises und der bekannt problematischen Situation an dieser Stelle der B 56?**

Antwort

Zunächst: Die Erschließung der Grundstücke wurde im Planverfahren Nr. 516 1. Änderung geregelt und im Rahmen der Beteiligung der Behörden mit Landesbetrieb und Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt. Selbstverständlich wird, wie üblich, im Rahmen der weiteren Ausbauplanung eine weitere Abstimmung mit dem Landesbetrieb und dem Rhein-Sieg-Kreis erfolgen. Sofern eine Rechts-Raus-Lösung für die Zufahrt im Rahmen der weiteren Planung als notwendig erachtet wird – wird die Verwaltung diese Lösung mittragen, zumal bereits heute ein Großteil des Verkehrs der Nachbarschaftshilfe über den Knotenpunkt abgewickelt wird. Unabhängig zur Erschließungssituation auf der Bonner Straße ist die Frage der Unfallhäufungsstelle des Knotenpunktes und die Empfehlung der Verkehrsunfallkommission zu sehen, abgesehen davon, dass sich durch die Umsetzung der getrennten Signalisierung die Qualität des Knotenpunktes deutlich verschlechtern würde.

**Nachfragen zu Antwort 3d)**

**Die Aussagen des Architekten Heinz Hennes vom 17.01.2018 zu den vier geplanten Gebäuden lauten:**

- **Wohn und Geschäftshaus, Ecke Bonner Straße - Südstraße ca.: 1985 qm Wohn-Nutzfläche**
- **Wohn- und Geschäftshaus Südstraße (an der S-Bahn) ca.: 1150 qm Wohn - Nutzfläche**
- **Zwei Wohngebäude mit je 13 Wohnungen, Parallel zur S-Bahn, ca.: 1.774 qm [Schreibfehler bei der Zahl wurde korrigiert] Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau**

**Woher nimmt die Verwaltung die Sicherheit, dass die zusätzliche Verkehrserzeugung nur marginale Auswirkung auf die Knotenstrombelastung haben wird, wenn die genaueren, insbesondere gewerblichen Nutzungen und damit auch deren Verkehrserzeugung nicht bekannt sind? Z.B. sind gemäß Antwort zu 6b 750 qm Gastronomie (wie als Vorstellung seitens des Architekten Hennes schriftlich geäußert) mit entsprechendem Verkehr aktuell nicht auszuschließen. Zudem heißt es in Antwort zu 10, dass die städtische Familienberatungsstelle mittelfristig umzieht und es auch hier zu einer Neunutzung des Grundstückes kommen wird. Wäre es in diesem Zusammenhang nicht sinnvoll, dies ebenfalls mit in die Betrachtung des gesamten Knotenpunktes aufzunehmen?**

Antwort

Die Verwaltung hat am 11.05.18 u.a. mitgeteilt: *“Wie sich das Bebauungskonzept auf die Knotenstrombelastung auswirkt, hängt maßgeblich von den zukünftigen gewerblichen Nutzungen im Bereich der Südstraße ab. Diese Punkte werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu klären sein.“* Bzgl. der Wohnbebauung wird auf die Beantwortung der Nachfrage zu 1a) und den hier prognostizierten Mehrverkehren durch die Wohnbebauung von weniger als 10 Kfz/h zur maßgeblichen Spitzenstunde verwiesen.

**Nachfrage zu Antwort 3e)**

**Warum wird in der Antwort mit keinem Wort darauf eingegangen, dass künftig der gesamte abfließende Verkehr der Nachbarschaftshilfe bei einem Rechtsabbiegegebot auf die B56 zusätzlich (!!), da er ja bisher rechtsabbiegend direkt auf die Südstraße Richtung Kreisverkehr Hochschule geführt wurde, auf den Knotenpunkt zufahren muss (!) und damit zu einer signifikanten Mehrbelastung führt?**

Antwort

Es besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine gesicherte Annahme darüber, wieviel Prozent des Verkehrs der Nachbarschaftshilfe bereits derzeit über den Knotenpunkt abgewickelt werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass ein Teil des Abfahrtsverkehrs an der Südstraße trotz Rechts-Raus-dennoch im weiteren Verlauf den Knotenpunkt Südstraße/ Bonner Straße passiert.

**Nachfrage zu Antwort 3f)**

**Geht die Verwaltung davon aus, dass im Fall der derzeit in Rede stehenden Taktverdichtung der Individualverkehr durch diese Maßnahme mindestens so stark entlastet wird, dass dies die zusätzlichen Belastungen des Knotenpunktes durch die zusätzlichen Schrankenschließungen mindestens kompensiert?**

Antwort

Nein, nichtsdestotrotz wird eine Taktverdichtung aus städtischer Sicht, unabhängig von der Knotenstrombelastung aus den bereits ausgeführten Gründen grundsätzlich begrüßt.

**Nachfrage zu Antwort 3f)**

**Was ist gemeint mit der Ausführung, dass „den Fortgang der weiteren Stadtentwicklung und städtischen Bauleitplanung von einer nur teilweise zu beeinflussenden und derzeit nicht zu prognostizierenden Verkehrsentwicklung auf einer Durchgangsstraße abhängig zu machen würde allerdings auch jegliche entwicklungsstädtebauliche Planung unmöglich machen“? Inwiefern hängt die entwicklungsstädtebauliche Planung nur von diesem einem Projekt ab bzw. an anderen Stellen der Urbanen Mitte von diesem Verkehrsknotenpunkt? Ist nicht gerade in Hinblick auf die Entwicklung des Gebietes eine genaue Betrachtung des gesamten Raumes notwendig, da das Bauvorhaben an dieser Stelle nicht isoliert betrachtet werden kann?**

Antwort

Aufgrund der Kürze der Zeit ist eine umfangreichere Beantwortung als bereits mit der ursprünglichen Antwort zu Frage 3c) geschehen, leider nicht möglich.

**Nachfragen zu Antwort 4a-d)**

**Fraglos bestehen Wegeverbindungen im Bereich der inneren Fläche des Vorhabens. Die Frage bezog sich allerdings auch auf den Geh- und Radweg entlang der S 66. Ist es richtig, dass dieser Weg dann ebenfalls von dem Investor hergestellt wird? Da die Verkehrssicherungspflicht (betreffend alle Wegeverbindungen in dem Gebiet) noch nicht beantwortet werden konnte, bitten wir hier um Mitteilung, wann dies der Fall sein wird.**

Antwort

Hiervon wird aus Verwaltungssicht entsprechend der schriftlichen Zusagen und vorbehaltlich der noch zu führenden Gespräche mit dem Investor, ausgegangen.

**Nachfrage zu Antwort 5)**

**Wenn eine Entwicklung im Bereich des B-Plans 516 umgesetzt werden sollte, besteht dann die Möglichkeit, diese ggf. an die Planstraße anzubinden? Wenn nein, was ist hier alternativ angedacht?**

Antwort

Eine Anbindung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich möglich.

**Nachfragen zu Antwort 6b und 7a-c)**

**Gerade die Nutzung des Vorhabens hat entsprechende Auswirkungen, sowohl auf den ruhenden wie auch den fließenden Verkehr insgesamt (siehe auch Antwort 3d). Warum werden diese nicht vor dem Verkauf des Grundstückes von der grundsätzlichen Art her geklärt und bekanntgegeben? Schließlich heißt in der Antwort zu Punkt 7 immerhin, dass anhand des durch den Vorhabenträger vorgestellten Nutzungskonzeptes ohnehin davon auszugehen ist, dass in dem betroffenen Bereich zukünftig Vergnügungsorten ausgeschlossen sind. Ist mit dem Nutzungskonzept demnach die Ausführung des Architekten Hennes vom 17.01.2018 gemeint? Wenn ja, warum können die geplanten Nutzungen dann nicht konkreter genannt werden?**

Antwort

Diese Frage kann im Zweifelsfall nur vom Investor und nicht durch die Verwaltung beantwortet werden. Grundsätzlich ist jedoch zu sagen: Die Frage der zukünftigen Nutzungen unterliegen zunächst dem Investor sowie dem derzeitigen Vermarktungsstand des Gebäudes. Solange es keine Gewissheit von Seiten des Investors über eine Verfügbarkeit der Grundstücke gibt, erschwert bzw. verhindert dies auch eine Vermarktung der Gebäude.

**Nachfragen zu Antwort 8)**

**Die Nachbarschaftshilfe nutzt bekanntlich seit Beginn ihrer Ansiedlung den Bereich des alten Bauhofs als Stellplatzfläche. Es ist unschwer zu beobachten, dass die vorhandenen Stellplätze auf dem Gelände nicht mehr auskömmlich sind, was der offenbar ständig steigenden Nachfrage geschuldet ist. Es werden täglich ca. 40 Stellplätze in diesem Bereich genutzt. Allerdings ist gerade in den letzten 2 Jahren zu beobachten, dass auch Kunden der umliegenden Gewerbetreibenden dieses zur Zeit noch bestehende Angebot nutzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aktuell die zwei Etagen über der KSK, die bis vor kurzem an die Konrad-Adenauer-Stiftung vermietet waren, nicht vermietet sind.**

**Warum wurde hier kein entsprechendes Konzept mit allen Beteiligten für dieses Viertel entwickelt? Die Möglichkeiten der Nachbarschaftshilfe scheinen ja gemäß der Beantwortung unter 8 a und b erschöpft zu sein.**

**Sieht die Verwaltung bei einem Sozialkaufhaus eines auch vom Finanzamt anerkannten gemeinnützigen Unternehmens mit rund 80 Mitarbeitern und täglich mehreren Hundert Kunden, von denen ein Großteil bedürftig ist, neben dem reinen Bauordnungsrecht eine darüber hinausgehende Verantwortung, dabei zu helfen, die letztlich vor allem auf die Kunden zurückfallenden, durch die aktuellen Planungen entstehenden Probleme beim ruhenden und fließenden Verkehr zu lösen?**

Antwort

Es handelt sich hierbei um eine politische Frage, welche letztendlich nur durch den Rat der Stadt Sankt Augustin beantwortet kann.

Hierzu grundsätzlich einige Anmerkungen:

1. Die Stadt Sankt Augustin stellt bereits seit mehreren Jahren der Nachbarschaftshilfe die gegenständliche Fläche unentgeltlich als Zufahrt und Parkplatz zur Verfügung, obwohl die Nachbarschaftshilfe über eigene, baulich gesicherte Stellplätze verfügt. Es handelt sich hierbei jedoch ausdrücklich nicht um einen öffentlichen Parkplatz geschweige denn um eine öffentliche Fläche
2. Es handelt sich bei dieser Fläche um eine von insgesamt zwei verbliebenden Wohnbauflächen im Besitz der Stadt (neben dem ehemaligen Handballfeld in Mülldorf) mit bestehendem unmittelbarem Planrecht für eine Wohnbebauung.
3. Aufgrund der bestehenden Situation auf dem Wohnungsmarkt und Überschwappeffekten aus der Stadt Bonn gibt es eine hohe Nachfrage an Wohnungen, insbesondere von Personen und Familien mit kleinem und mittlerem Einkommen, welches in der Stadt derzeit nicht hinreichend bedient werden kann
4. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 516 hat sich die Stadt das Ziel gesetzt, auf der gegenständlichen Fläche mit einer Wohn- und Geschäftsnutzung zu realisieren. Genau diese Absicht verfolgt der vom Investor vorgestellte Planentwurf.
5. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 516 hat die Stadtverwaltung bis vor zwei Jahren das Ziel verfolgt, nicht nur die Erweiterung der Nachbarschaftshilfe planungsrechtlich zu regeln sondern auch den bestehenden gewerblichen Betrieb, welcher derzeit gebietsfremd in einem allgemeinen Wohngebiet untergebracht ist, planungsrechtlich zu sichern. Dieses Vorhaben fand seinerzeit aufgrund der bereits viel diskutierten verkehrlichen Umstände, keine politische Mehrheit. Insofern wurde das Verfahren nicht weitergeführt und schließlich von Seiten der Nachbarschaftshilfe Abstand von der Durchführung des Planverfahrens genommen.

**Nachfragen zu Antwort 8)**

**Welche Gespräche wurden gemäß Beschluss der UPV Sitzung DS 15/0142 vom 02.12.2015 wann genau mit der Nachbarschaftshilfe zu dem Vorhaben geführt?**

Antwort

Aufgrund der gesetzten Frist und der Kürze der Zeit ist eine kurzfristige Beantwortung der Frage leider nicht möglich.

**Auf wessen Initiative hin fand das gemäß Sitzungsvorlage 18/0110 vom 28.03.2018 am 27.02.2018 geführte Gespräch statt?**

Antwort

Aufgrund der gesetzten Frist und der Kürze der Zeit ist eine kurzfristige Beantwortung der Frage leider nicht möglich.

**Wie viele Gespräche wurden mit einzelnen Nachbarn geführt und warum wurde dann nicht im Ausschuss darüber berichtet?**

Antwort

Es wurden mehrere Gespräche und Schriftverkehr mit betroffenen Nachbarn im Zuge der Erweiterungsvorhaben der Nachbarschaftshilfe bzw. weiteren baulichen Maßnahmen getroffen. Eine genauere Aussage hierzu (Anzahl und Personenkreis) ist nach Ansicht der Verwaltung vertraulich und somit nicht öffentlich.

**Bei der Bürgerversammlung am 12.04.2018 der CDU waren sehr viele der unmittelbaren Nachbarn anwesend, welche hier offenkundig erstmalig über das Vorhaben informiert wurden. Warum wurden diese nicht gemäß dem o. g. Beschluss seitens der Verwaltung frühzeitig informiert und in die Planung, wie an anderen Stellen im Stadtgebiet auch üblich, mit einbezogen?**

Antwort

Eine breite Bürgerbeteiligung vor der Durchführung Grundstücksgeschäften ist nicht das übliche Verfahren von Seiten der Stadt Sankt Augustin, zumal die vom Investor vorgestellte Bebauung auf den Vorgaben des Bebauungsplans basiert, zu dessen Aufstellung auch die Beteiligung der Bürger gehört. Eine weitere Beteiligung der Bürger im Laufe des weiteren Planungsprozess wird hierbei von Seiten der Verwaltung ausdrücklich nicht ausgeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Klaus Schumacher