

STADT SANKT AUGUSTIN

Stadtteil Menden

Bebauungsplan Nr. 421, Teil B, „Marktstraße“

Begründung zum Vorentwurf

Stand: 31. August 2018

Vorhabenträger:



Ten Brinke Projektentwicklung GmbH
Dinxperloer Straße 18-22, 46399 Bocholt
Projektleitung: Christian Braun und Stefanie Kollmann

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9
50668 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes	2
2. Planungsanlass	2
3. Planungsrechtliche Situation	3
4. Bestandssituation	3
5. Städtebauliches Konzept.....	4
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung	5

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet liegt in zentraler Lage des Sankt Augustiner Stadtteils Menden. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die Flurstücke 3332, 3335, 1507, 1504 (jeweils teilweise) und 2759,
- im Osten durch die Flurstücke 3683 und 3688,
- im Süden durch das Flurstück 3709, sowie die Flurstücke 2249, 2248 und 2247 und
- im Westen durch die Flurstücke 2247, 3337, 3336 und 3332 entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der bestehenden Bebauung an der Mittelstraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes kann dem städtebaulichen Entwurf entnommen werden.

2. Planungsanlass

Die Firma GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG aus Köln (im weiteren GEG genannt) hat die Flurstücke der ehemaligen Gärtnerei Werner, die zwischen der Mittelstraße und der Marktstraße in zentraler Lage des Stadtteils Menden gelegen ist, erworben.

Die GEG hatte in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Sankt Augustin drei Alternativen für die bauliche Entwicklung des Plangebietes vorgelegt. Diese umfassten eine großflächige Einzelhandelsnutzung, eine reine wohnbauliche Nutzung mit Mehrfamilienhäusern sowie eine gemischte Nutzung, die die beiden o.g. Alternativen vereinigte.

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit bzgl. der drei o.g. Alternativen hat sich der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss (UPV) der Stadt Sankt Augustin am 30.01.2018 für die Entwicklung des Plangebietes mit Mehrfamilienhäusern ausgesprochen. Außerdem wurden weitere Vorgaben formuliert (maximal drei Vollgeschosse, neue Verkehrsanbindung Mittelstraße/Siegstraße, Nutzungsmischung Bewohnerschaft, Prüfung des Bedarfs für Kindergarten- und Schulplätze), die Eingang in die weitere Planung finden sollen.

Die Firma GEG ist nach dem o.g. Beschluss des UPV eine Kooperation mit der Firma Ten Brinke Projektentwicklung GmbH aus Bocholt eingegangen. Zusammen ist beabsichtigt, ein neues Wohnquartier bestehend aus Mehrfamilienhäusern zu realisieren.

In der Stadt Sankt Augustin ist nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen. Die besondere Lagegunst der Stadt Sankt Augustin resultiert aus ihrer guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren Köln und Bonn als Arbeitsplatzschwerpunkte und den landschaftsorientierten Wohnlagen zwischen der Siegaue und den Ausläufern des Siebengebirges („Pleiser Ländchen“). Außerdem sind die gute Versorgungslage sowie die infrastrukturelle Ausstattung mit allen sozialen Einrichtungen hervorzuheben. Daraus leitet sich zusammenfassend das öffentliche Interesse an der Realisierung des Neubaugebietes mit Mehrfamilienhäusern ab.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, ist die Weiterverfolgung des Bebauungsplanes Nr. 421, Teil B („Marktstraße“) in neuer Flächenabgrenzung im Vollverfahren mit Umweltprüfung erforderlich.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein- Sieg stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Ziele der Raumordnung werden daher berücksichtigt.

Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 7 des Rhein- Sieg- Kreises sieht für das Plangebiet keine Festsetzungen vor, da das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet ist.

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sankt Augustin ist das Plangebiet im Jahre 2006 bereits als Wohnbauflächenpotenzial aufgenommen worden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sankt Augustin stellt demzufolge für das Plangebiet bereits Wohnbauflächen dar. Das Vorhaben ist daher aus dem FNP entwickelt.

Für das Plangebiet liegt ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 421 vor. Außerdem wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die bis 31.03.2019 befristet ist.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit von der ehemaligen Gärtnerei Werner mit Gewächshäusern, Nebenanlagen und entsprechenden Freiflächen bestimmt. Im Zuge der Umsetzung der Planung werden die baulichen Anlagen der Gärtnerei abgebrochen.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch Wohnbebauung mit maximal drei Vollgeschossen und ausgebautem Dach bestimmt. Neben freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sind auch Mehrfamilienhäuser im Bestand vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt heute über die Siegstraße und die Marktstraße. Von der Siegstraße aus gelangt man sowohl zum Sankt Augustiner Zentrum als auch nach Norden über die Straße Am Bauhof in Richtung der Autobahn A560.

Der nächstgelegene Bushaltepunkt („Menden Markt“) des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt ca. 100 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Dort verkehren die Buslinien 508 (Troisdorf- Spich/Sankt Augustin- Zentrum), 517 (Sankt Augustin- Meindorf/Sankt Augustin- Ort) und 640 (Bahnhöfe Bonn und Siegburg). Unter Berücksichtigung aller drei Linien mit ihren jeweiligen Taktfolgen ist das Plangebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden.

In Menden befinden sich laut der Internetseite der Stadt Sankt Augustin 9 Kindertageseinrichtungen. Die Nächstgelegenen stellen das städtische Familienzentrum und das Waldorfkinderhaus in ca. 100 m Luftlinie dar.

Außerdem befindet sich für den Primarbereich die Gemeinschaftsgrundschule Menden (Max & Moritz Schule) in Menden. Die nächste weiterführende Schule ist die Fritz Bauer- Gesamtschule ebenfalls in Menden gelegen.

Angebote zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs finden sich insb. im Bereich der Burgstraße sowie der Siegstraße und im Bereich Mittelstraße/Ecke Gutenbergstraße.

5. Städtebauliches Konzept

Es ist eine neue Verbindungstraße zwischen der Mittelstraße und der Marktstraße geplant. Sie wird im Trennsystem mit Fahrbahn (auch für Busse geeignet), teils beidseitigen Parkstreifen mit Baumbeeten und beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Die verkehrlichen Auswirkungen werden gutachterlich überprüft und separat dargestellt. Im weiteren Verfahren bis zur Offenlage des Bebauungsplanes werden sie unter Berücksichtigung des vorgesehenen Mobilitätskonzeptes eingehender gutachterlich nach Lage und Funktion bewertet.

Von der o.g. Verbindungsstraße abzweigend wird eine neue Planstraße als Anliegerverbindung nach Süden in das Plangebiet geführt. Diese wird im Mischsystem mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m und Gehwegbereichen in sog. weicher Separation (jeweils 1,8 m) ausgebaut und endet in einer Wendeanlage. 3-achsige Müllfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge können nach Süden in Richtung Boschstraße abfahren. Die allgemeiner Durchfahrt wird durch einen umklappbaren Poller unterbunden. So wird Durchgangsverkehr vermieden. Besucherparkplätze werden dort in alternierender und damit verkehrsberuhigender Art und Weise angeordnet.

In nördlicher Verlängerung der o.g. Planstraße wird eine Verbindung in den Blockinnenbereich zwischen Mittelstraße, Burgstraße und Marktstraße auch für eine längerfristige, städtebauliche Entwicklung offen gehalten.

Über ein dichtes, teilweise öffentlich nutzbares Netz an Fuß- und Radwegen wird als Plangebiet mit seinem baulichen Umfeld vernetzt. Die noch abzustimmenden, öffentlichen Abschnitte werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Dienstbarkeiten (Geh- und Wegerechte) zugunsten der Stadt Sankt Augustin gesichert.

Der städtebauliche Entwurf zeigt eine abwechslungsreiche Mischung aus Gebäudetypologien des Geschosswohnungsbaues. Neben winkelartigen Baukörpern, die ruhige Innenhöfe bilden, werden auch straßen- und wegebegleitende Baukörper verwendet.

Im Süden des Plangebietes wird ein Grundstück mit ca. 2.300 qm Fläche für den Bau einer zweigeschossigen Kindertageseinrichtung und einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 1.000 qm vorgesehen. Dort können ca. 4 Gruppen untergebracht werden.

Die Höhe der Baukörper für die Mehrfamilienhäuser soll ein Maß von drei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss nicht übersteigen. Zu angrenzenden Einfamilienhausbebauung im Südwesten und entlang der Mittelstraße wird zur Bildung von harmonischen Übergängen zur Bestandsbebauung auf ein Vollgeschoss verzichtet.

In Summe kann ein Bauvolumen von ca. 16.500 qm BGF realisiert werden. So können ca. 160 Wohnungen entstehen. In Absprache mit der Stadt sollen ca. 15 % der Nutzflächen der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Dies entspricht ca. 25 Wohnungen. Alle Wohnungen sollen als Mietwohnungen realisiert werden

Für jede Wohneinheit im Geschossbau wird ein Stellplatz in einer Tiefgarage und rechnerisch 0,5 Stellplätze oberirdisch nachgewiesen. In dieser Quote sind auch die Besucherstellplätze auf den Privatgrundstücken enthalten. Außerdem werden im Bereich der neuen Planstraßen öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Fahrradstellplätze für die Bewohner werden im Verhältnis 1 Stellplatz pro 40 qm Wohnfläche in den Tiefgaragen und eingangsnah oberirdisch angeordnet.

Im Zuge des weiteren Planverfahrens ist beabsichtigt, ein Mobilitätskonzept für das Plangebiet zu erarbeiten.

Im Osten des Plangebietes wird in räumlicher Fortführung der Parkanlage an der Marktstraße ein neuer öffentlich zugänglicher Quartiersplatz kombiniert mit einem Spielplatz eingerichtet. Der Spielplatz besitzt eine Größe von ca. 330 qm und kann beim Nachweis der Spielflächen für Kleinkinder im Rahmen des Bauantragsverfahrens angerechnet werden. Weitere private Spielflächen werden den einzelnen Wohngebäuden zugeordnet.

Die Entwässerung des Plangebietes (Schmutz- und Straßenwasser) erfolgt in das öffentliche Mischwassernetz. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG auf dem Baugrundstück über Rigolen versickert werden. Die Machbarkeit wird durch entsprechende Gutachten geprüft.

Die Anschlussmöglichkeiten an die übrigen Medien der technischen Infrastruktur (Wasser, Strom, Gas, Telefon etc.) werden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt.

Die Müllstandorte werden den einzelnen Wohnquartieren zugeordnet. In Abstimmung mit der RSAG ist beabsichtigt, unterirdische Anlagen zu realisieren, die sich optisch ansprechend in das Wohnumfeld integrieren lassen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Eine erste Einschätzung der Umweltauswirkungen enthalten die nachfolgenden Kapitel. Diese werden -ergänzt durch entsprechende Gutachten- bis zur Offenlage des Bebauungsplanes fortgeführt.

6.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm insb. aus Richtung der neuen Verbindungstraße zwischen der Mittelstraße und der Siegstraße betroffen. Inwiefern der Lärm der Autobahn 59 und der DB- Strecke aus westlicher Richtung Auswirkungen hat, muss noch untersucht werden. Im Rahmen eines Lärmgutachtens sind die notwendigen, passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109) an den Gebäuden bis zur Offenlage des Bebauungsplanes zu definieren. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen scheiden aufgrund der innerörtlichen Lage aus städtebaulich- gestalterischen Gründen aus. Außerdem erscheinen Sie angesichts der Entfernung zu den o.g. Hauptlärmquellen auch nicht wirkungsvoll umsetzbar.

Der Schulsport auf dem nahen Sportgelände, das Gelände der Kindertageseinrichtung sowie die übrigen Spielflächen sind aufgrund des § 22 Absatz 1a Satz 1 BImSchG privilegiert und können bei den Lärmbetrachtungen unberücksichtigt bleiben. Zu prüfen ist, ob der Trainingsbetrieb und die gelegentlichen Verbandsspiele bzgl. des Sportlärms betrachtet werden müssen.

Da die Gärtnerei aufgegeben wird und keine entsprechenden Betriebe in der näheren Umgebung ansässig sind, spielt der Gewerbelärm für das Plangebiet keine Rolle.

6.2 Schutzgut Klima/ Energieeffizienz

Die kleinklimatischen Auswirkungen der Planung werden durch die Gestaltung der Freiflächen, die Neuanpflanzung von Bäumen sowie durch die Anlage von Gründächern gemildert.

Die energetische Versorgung des Plangebietes wird in Zusammenarbeit mit der EVG Sankt Augustin entwickelt.

6.3 Schutzgut Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten (FFH- Gebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet).

Eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 wird bis spätestens zur Offenlage des Bebauungsplanes klären, inwiefern im Plangebiet Verbotstatbestände für planungsrelevante Tierarten nach § 44 Abs. 1 Nr 1-3 BNatSchG auftreten können. Absehbar ist, dass zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötungen von planungsrelevanten Tierarten, der Abriss der Gebäude und die Rodung von einzelnen im Plangebiet vorkommenden Gehölzen in den Wintermonaten durchzuführen ist.

Die Eingriffsregelung findet im Rahmen der Verfahrensgestaltung Anwendung. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die neuen Eingriffe in Natur und Landschaft nur gering sind, da das Plangebiet durch die Vornutzung schon zu großen Teilen versiegelt ist. Außerdem wird auf die o.g. Maßnahmen im Kapitel 6.2 verwiesen.

6.4 Schutzgut Boden

Laut den vorliegenden Bodengutachten (Dr. Frankenfeld, 2010) lässt sich der Bodenaufbau wie folgt beschreiben: Zunächst wurde eine 1 bis 2 m mächtige Schicht aus Hochflutlehm erbohrt. Darunter befand sich eine 1 m dicke Schicht aus tonigem Sand- Schluff- Gemisch. Daran schlossen sich „Siegschotter“- Schichten an.

Generell ist davon auszugehen, dass sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet durch den Abriss der großflächigen Gewächshäuser insgesamt nicht verschlechtern wird. Außerdem wird sich der Eintrag von Stoffen in den Boden (Dünger, Pestizide etc.) deutlich verringern.

Es liegen außer der Vornutzung als Gärtnerei derzeit keine Informationen über Altlasten in Form von Altablagerungen und Altablagerungs- Verdachtsflächen vor. Die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis wird im Verfahren beteiligt.

6.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Sieg (HQ100).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb des Wasserwerkes Meindorf. Auf die entsprechende Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln wird innerhalb des Bebauungsplanes hingewiesen. Die Versickerung von Dachwasser über Rigolen erscheint jedoch genehmigungsfähig.

Bis in 5 m Tiefe wurde bei den o.g. Bodenuntersuchungen kein Grundwasser erbohrt. Im ehemaligen Betriebsbrunnen der Gärtnerei Werner stand zum damaligen Zeitpunkt in 6 m

unter Flur Grundwasser an. Laut den offiziellen Angaben kann das Grundwasser jedoch bis 3,5 m unter Flur ansteigen. Der für die Versickerung relevante höchste gemittelte Grundwasserstand wird beim LANUV abgefragt.

Die Durchlässigkeitsbeiwerte (Kf) wurden gutachterlich mit $7,3 \times 10^{-6}$ bis $1,5 \times 10^{-5}$ m/sec ermittelt. Sie liegen demnach in einer Bandbreite, die eine Versickerung von Niederschlagswasser nach ATV DVWK A 138 als einschlägige Norm zulässt.

Das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser von Flächen, die mit Kfz in Berührung kommen, soll in die neu zu bauende Kanalisation eingeleitet werden.

6.6 Sonstige Schutzgüter

Im Plangebiet kommen keine Baudenkmale vor.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes besteht ein Verdacht auf Kampfmittel. Der Vorhabenträger wird mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Kontakt aufnehmen, so dass vor Baubeginn von einer Kampfmittelfreiheit des Plangebietes ausgegangen werden kann.

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen liegen derzeit nicht vor. Die entsprechende Behörde wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.