

## **Sachverhalt / Begründung:**

Am 13.11.2018 hat die Verwaltung die Fraktionen und Fraktionslose im Rat der Stadt Sankt Augustin darüber informiert, dass im Bebauungsplanverfahren Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B ein Wechsel des Projektentwicklers stattgefunden hat.

Der neue Projektentwickler „Die Wohnkompanie“ hat nun in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung begonnen, die Planung analog der politischen Wünsche zu erarbeiten. Den aktuellen Stand der Planung wird der neue Vorhabenträger in der Sitzung vorstellen.

In einer Bürgerinformationsveranstaltung, die voraussichtlich im Herbst 2019 stattfinden soll, wird der Vorhabenträger den Bürgerinnen und Bürgern die aktualisierte Planung präsentieren. Im Anschluss soll die frühzeitige Beteiligung, wie bereits beschlossen, durchgeführt werden. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wird die Verwaltung anschließend - wie üblich - erneut in einer Ausschusssitzung zur Beratung vorstellen.

### Inhalte der Planung

Die vorliegende Planung orientiert sich an dem in der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 18.09.2018 und in der Ratssitzung am 10.10.2018 beschlossenen Entwurf, der sich wiederum an dem von der Verwaltung entwickelten städtebaulichen Grundkonzept orientiert. Ergänzend wird auf die Sitzungsvorlage des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 18.09.2018 Drucksache Nr.: 18/0258 verwiesen.

Zentrale Idee des Städtebaulichen Entwurfes ist die Verknüpfung vorhandener Grünstrukturen und Vernetzung bestehender Wegeverbindungen. Vom Marktplatz ausgehend spannt sich der Bogen über die bestehende Allee entlang der Marktstraße, am „kleinen Park“ vorbei zur neugeschaffenen Grünverbindung auf dem Gelände der Gärtnerei Werner entlang der Straße „Auf dem Acker“. Diese soll als zentraler Bereich für Kommunikation, als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich ausgebildet werden. Beginnend mit einem „Quartiersplatz“ führen Wege über Grünbereiche in Richtung des Stadtteilparks zwischen der Boschstraße und der Siemensstraße. Von hier aus wird der Weg an den ehemaligen „Pädchensweg“ angebunden, der auf einer alten schon während der Zeit der französischen Besatzung entstandenen Fußwegeverbindung beruht. Weiter geht es an vielfältigen öffentlichen Einrichtungen, wie Kinderspielflächen, Schulen und Kindergärten sowie Sporteinrichtungen entlang zum Mendener Friedhof und zum offenen Landschaftsraum. So wird der neue Stadtteil in bestehende Wegemuster eingebunden, vorhandene Grünstrukturen aufgenommen und neu verknüpft.

Darüber hinaus sieht der städtebauliche Entwurf einen Quartiersplatz vor, der sich in Richtung der verkehrsberuhigten Straße „Auf dem Acker“ ausrichtet, um eine möglichst ruhige Aufenthaltsqualität zu bieten. Durch eine hochwertige Platzgestaltung ist dieser öffentliche Aufenthaltsraum als Bestandteil der durchgrüneten Wegeführung zwischen dem Zentrum Mendens und dem Stadtteilpark zwischen Bosch- und Siemensstraße zu verstehen.

### Erweiterung des Geltungsbereichs

Bislang wurde auf dem im südlichen Plangebiet gelegenen Flurstück 3709 eine 4-gruppige Kita vorgesehen. Aufgrund des hohen Bedarfs an Kitaplätzen wird seitens des Fachbereichs 5 - Kinder, Jugend und Schule - auf Basis der Jugendhilfeplanung nun der Bedarf einer 6-gruppigen Einrichtung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B gesehen. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs um einen Teilbereich des Flurstücks 2750 kann auf städtischem Grundstück eine 6-gruppige Kita vorgesehen werden.

Um das Verfahren schnellstmöglich voranzutreiben, wird die frühzeitige Beteiligung vor dem Ratsbeschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs durchgeführt. Diese Vorgehensweise ist für das Verfahren rechtlich unbedenklich.

### Bauvorhaben

Auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei Werner, Teilbereich B des Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße“, werden durch den neuen Projektentwickler „Die Wohnkompanie“ 190 Wohneinheiten geplant (bisher ca. 160 WE). Das neue Wohnquartier besteht aus 2- bis 3geschossigen Baukörpern, die teilweise mit einem Staffelgeschoss versehen werden. Die Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 45 - 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 - 5 Zimmern. Im neuen Quartier werden geförderte Wohnungen vorgesehen, die hinsichtlich ihrer Anzahl und Lage noch abzustimmen sind. Die vom Vorhabenträger vorgesehene bauliche Dichte dieses neuen Quartiers muss sich durch das Verkehrsgutachten und die Entwässerungsplanung als verträglich erweisen.

Die bereits per politischem Beschluss gefassten Rahmenbedingungen bilden die Basis der weiteren Planung. Diesbezüglich wurden dem Vorhabenträger Abstimmungen mit den jeweils zuständigen Dienststellen empfohlen. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ist erst möglich, wenn die wesentlichen planerischen Aspekte geklärt wurden. Dies wurde dem Vorhabenträger offen kommuniziert.

### Verkehrliche Aspekte

Das Wohnquartier wird durch Wegebeziehungen geprägt, die sowohl neue Wegeverbindungen schaffen als auch vorhandene Strukturen aufgreifen. Der neu entstehende Quartiersplatz sowie die Wegeverbindungen, die sowohl durch das Quartier als auch entlang der Straße „Auf dem Acker“ verlaufen, werden auch für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr zugänglich sein. Durch einen halböffentlichen Charakter soll sich das Wohngebiet in die bestehenden Strukturen integrieren. Dem städtebaulichen Entwurf liegt zugrunde, dass alle Mendener Bürgerinnen und Bürger von den vielfältigen Wegebeziehungen im Quartier profitieren.

Die Erschließung des Gebietes soll durch einen Durchstich zwischen Mittel- und Marktstraße sowie einer an der Boschstraße nach Norden anschließenden Stichstraße erfolgen. Ein PKW-Durchgangsverkehr zur Boschstraße wird durch entsprechende Vorrichtungen verhindert. Neben einer barrierefreien Ausgestaltung des Straßenraums werden straßenbegleitende Parkstreifen in Kombination mit Baumscheiben vorgesehen.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit der Nahversorgungsmöglichkeiten sowie Zugangsmöglichkeiten zum ÖPNV soll das Quartier insbesondere für den Fuß- und Radverkehr attraktiv sein. Beispielsweise werden komfortable Fahrradabstellanlagen sowohl unter- als auch oberirdisch in ausreichender Zahl vorgesehen.

Ein von „Die Wohnkompanie“ beauftragtes Verkehrsgutachten hat die verkehrlichen Auswirkungen der 190 geplanten Wohneinheiten untersucht. Dabei wurde auch eine perspektivische Entwicklung des Teilbereich A mit einer Einfamilienhausbebauung sowie die zu erwartenden Verkehre der Kita im Plangebiet mitbetrachtet. Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das Vorhaben erzeugten Verkehre vom Straßennetz und den umliegenden Knotenpunkten aus verkehrstechnischer Sicht bewältigt werden können. Weitere Ergebnisse wird der Vorhabenträger in der Sitzung vorstellen. Ergänzend zum Verkehrsgutachten wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, welches auf das Mobilitätsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner abzielt, allerdings aber auch positive Synergieeffekte für die umliegenden Quartiere hat. Beispielsweise werden neben einer nutzergerechten Ausgestaltung der Fuß- und Radwege auch Verweil- und Spielelemente zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum vorgeschlagen.

In der vorliegenden Planung wird in der Tiefgarage ein Stellplatzschlüssel von 1,0 untergebracht. Die übrigen Stellplätze müssen, wie der Variante 1 zu entnehmen ist; oberirdisch untergebracht werden. Einen Entwurf der geplanten Stellplatzanordnung wird der Vorhabenträger in der Sitzung vorstellen. Der Vorhabenträger wird zusätzlich einen Entwurf unterbreiten, in dem durch eine Kopplung mit Mobilitätsmaßnahmen eine leicht reduzierte Anordnung der Stellplätze zugunsten einer großzügigeren und qualitativ hochwertigen Ausgestaltung des öffentlichen Raumes aufgezeigt wird.

### Entwässerung

Die vorgesehenen Tiefgaragen versiegeln einen Großteil des Grundstücks, da neben Stellplätzen in den Tiefgaragen auch Technik-, Kellerräume und Fahrradabstellanlagen vorgesehen werden. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist das unbelastete Niederschlagswasser komplett zur Versickerung zu bringen. Das vorliegende hydrogeologische Gutachten zeigt auf, dass eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern auf den untersuchten Teilbereichen des privaten Grundstücks, die zur Versickerung zur Verfügung stehen, grundsätzlich möglich ist.

### Energiekonzept

Im neuen Quartier werden Maßnahmen zum Klimaschutz, wie bspw. Dachbegrünung und erneuerbare Energien vorgesehen. Energiesparende und klimaschützende Maßnahmen werden in einem Energiekonzept festgehalten. Dazu fanden bereits unter anderem erste Gespräche mit der EVG und der RheinEnergie statt.

### Spielplätze und Kita

Durch die Jugendhilfeplanung des Fachbereichs 5 – Kinder, Jugend und Schule – wurde in einer vorläufigen Berechnung ein Bedarf von mindestens 2,5 Kitagruppen ermittelt. Eine erneute und genaue Berechnung erfolgt nach Vorlage des konkreten Wohnungsschlüssels. Der Vorhabenträger wird die Kosten des durch ihn ausgelösten Bedarfs tragen.

Die Spielplätze des Wohngebiets werden in den Blockinnenbereichen vorgesehen. Der Vorhabenträger hat die Spielbereiche, die sich nach der Kinderspielflächensatzung der Stadt Sankt Augustin richten, in dem städtebaulichen Entwurf dargestellt.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor; die notwendige Änderung des Geltungsbereichs Teilbereich B zu beschließen und auf der Basis der beiden in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Varianten die frühzeitige Beteiligung durchzuführen.