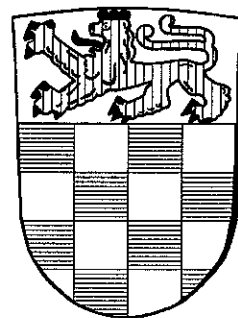


STADT SANKT AUGUSTIN



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lade Sie zu der unten näher bezeichneten Sitzung ein. Die Tagesordnung ist beigelegt.

Ich weise darauf hin, dass aufgrund der derzeit einzuhaltenden Abstandsregel die Anzahl der Besucherinnen und Besucher, die an der öffentlichen Sitzung teilnehmen können, auf maximal 50 begrenzt ist. Der Einlass findet ab 17:00 Uhr statt. Um frühzeitiges Erscheinen wird gebeten.

Zu Beginn der öffentlichen Sitzung findet um 18:00 Uhr eine Einwohnerfragestunde statt. Gemäß § 14 a der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Sankt Augustin müssen die Anfragen zur Einwohnerfragestunde mindestens drei Tage vor der Ausschusssitzung schriftlich eingereicht werden. Sie müssen kurz gefasst sein und eine kurze Beantwortung ermöglichen. Dem Fragesteller / Der Fragestellerin wird das Recht eingeräumt, die schriftlich eingereichte Frage auch mündlich verlesen zu können. Außerdem besteht das Recht jeweils eine auch in Teilen aufgegliederte Zusatzfrage zu stellen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Hauptfrage stehen muss.

Sankt Augustin, den 20.05.2020

Mit freundlichen Grüßen

Marc Knülle
Vorsitzender

ges. Bürgermeister

Klaus Schumacher

38. Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses

Sitzungsort großer Ratssaal, Markt 1, 53757 Sankt Augustin				
Datum 09.06.2020	☒ öffentliche Sitzung	Uhrzeit 18:00 Uhr	☒ nicht-öffentliche Sitzung	Uhrzeit anschließend

EINLADUNG

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 **Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung**

Berichterstatter: Vorsitzender

- 2 20/0144 **Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B, 1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung, 2. Umstellung des Verfahrens und Fortführung gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, 3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Seite: 1 Berichterstatter: Dez. IV

- 3 **Anträge der Fraktionen**

- 4 **Anfragen und Mitteilungen**

- 4.1 **Anfragen**

- 4.2 **Mitteilungen**

Nicht öffentlicher Teil

- 1 Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung**

Berichterstatter: Vorsitzender

- 2 Anträge der Fraktionen**

- 3 Anfragen und Mitteilungen**

- 3.1 Anfragen

- 3.2 Mitteilungen

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 16.04.2020

Drucksache Nr.: 20/0144

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	09.06.2020	öffentlich / Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	24.06.2020	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße“, Teilbereich B, 1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung, 2. Umstellung des Verfahrens und Fortführung gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, 3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1) Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B, eingegangenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den Erläuterungen zu den einzelnen Punkten zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
- 2) Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt das Bebauungsplanverfahren Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B für den Bereich der Gemarkung Obermenden, Flur 6 westlich der Marktstraße und der Straße ‚Auf dem Acker‘, nördlich des Sportplatzes und östlich der Mittelstraße auf das beschleunigte Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB umzustellen.
- 3) Der Rat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B für den Bereich der Gemarkung Obermenden, Flur 6 westlich der Marktstraße und der Straße ‚Auf dem Acker‘, nördlich des Sportplatzes und östlich der Mittelstraße einschließlich der Begründung sowie folgender Gutachten: Schalltechnisches Prognosegutachten, Gutachterliche Einschätzung der ökologischen und grünordnerischen Strukturen im Plangebiet, Verkehrsgutachten, Mobilitätskonzept, Hydrogeologisches Gutachten Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ergebnisbericht zur orientierenden Deklarationsuntersuchung, schadstofftechnische Untersuchung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen ei-

1

nes wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan in Anlage 1 zu entnehmen.

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 in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung die Planung weiter ausgearbeitet.

In einer Bürgerinformationsveranstaltung, die im Vorfeld zur frühzeitigen Beteiligung am 14.11.2019 stattgefunden hat, wurde den Teilnehmenden die Planung vorgestellt und die Möglichkeit gegeben Fragen zu stellen. Vom 11.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 fand die frühzeitige Beteiligung statt, bei der die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit hatten sich zum Verfahren zu äußern. Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadtverwaltung nun einen Planungsentwurf erarbeitet, für den nunmehr der Auslegungsbeschluss gefasst werden soll.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 18 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und 14 Stellungnahmen Privater eingegangen. Die Stellungnahmen sind in Anlage 7 und 8 sowie im Bericht zur frühzeitigen Beteiligung in Anlage 6 beigelegt.

Die Anregungen beziehen sich insbesondere auf folgende Themen: Erschließung, Verkehr und Mobilität, Durchfahrtsperre, Versorgungsleitungen, Arten-, Landschafts- und Naturschutz, Denkmalschutz, Entwässerung/ Hydrogeologie, Starkregenereignisse, thermische Situation, Wasserschutz, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz, Altlasten, Bodenschutz, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen, Erdbebengefährdung, Lage und Anbindung der Kindertagesstätte, Stellplätze, Maß der baulichen Nutzung, Barrierefreiheit, geförderter Wohnungsbau.

Verfahrenswechsel

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird seitens der Stadtverwaltung ein Verfahrenswechsel nach § 13a BauGB vorgeschlagen, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung unter Schonung der Freiräume am Siedlungsrand handelt.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben, da weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert wird, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Natura 2000- Gebiete beeinträchtigt werden und das Plangebiet nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes liegt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Auch, wenn keine förmliche Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung notwendig ist, müssen die von der Planung berührten Umweltbelange geprüft werden. Unterstützend für diese Prüfung wurde eine gutachterliche Einschätzung erarbeitet, die das Plangebiet hinsichtlich der Wertigkeit vorhandener ökologischer und grünordnerischer Strukturen un-

tersucht. Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass keine hochwertigen Biotopstrukturen vorhanden sind (Anlage 10). Der Vorhabenträger beabsichtigt dennoch über die Freianlagen ökologische und grünordnerische Maßnahmen vorzusehen. Entsprechende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Eine genaue Erläuterung des Vorhabens kann der Begründung entnommen werden.

Städtebaulicher Vertrag

Um weitere Inhalte der Planung zu klären wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Dieser wird dem Ausschuss, sobald dieser verwaltungsin-tern und mit dem Vorhabenträger abgestimmt wurde, zur Beratung vorgelegt. Der Vertrag soll insbesondere Regelungen zu folgenden Themen beinhalten: Gemeinbedarfseinrichtung (Kita), geförderter Wohnungsbau, Wärmeversorgung, Energieeffizientes Bauen, Freiflächengestaltung, Spielplätze, Quartiersplatz und Hauptwegeverbindungen, Barrierefreiheit, Verkehrs- und Mobilitätsmaßnahmen.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zu wechseln und als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB weiterzuführen und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In Vertretung


Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- ☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

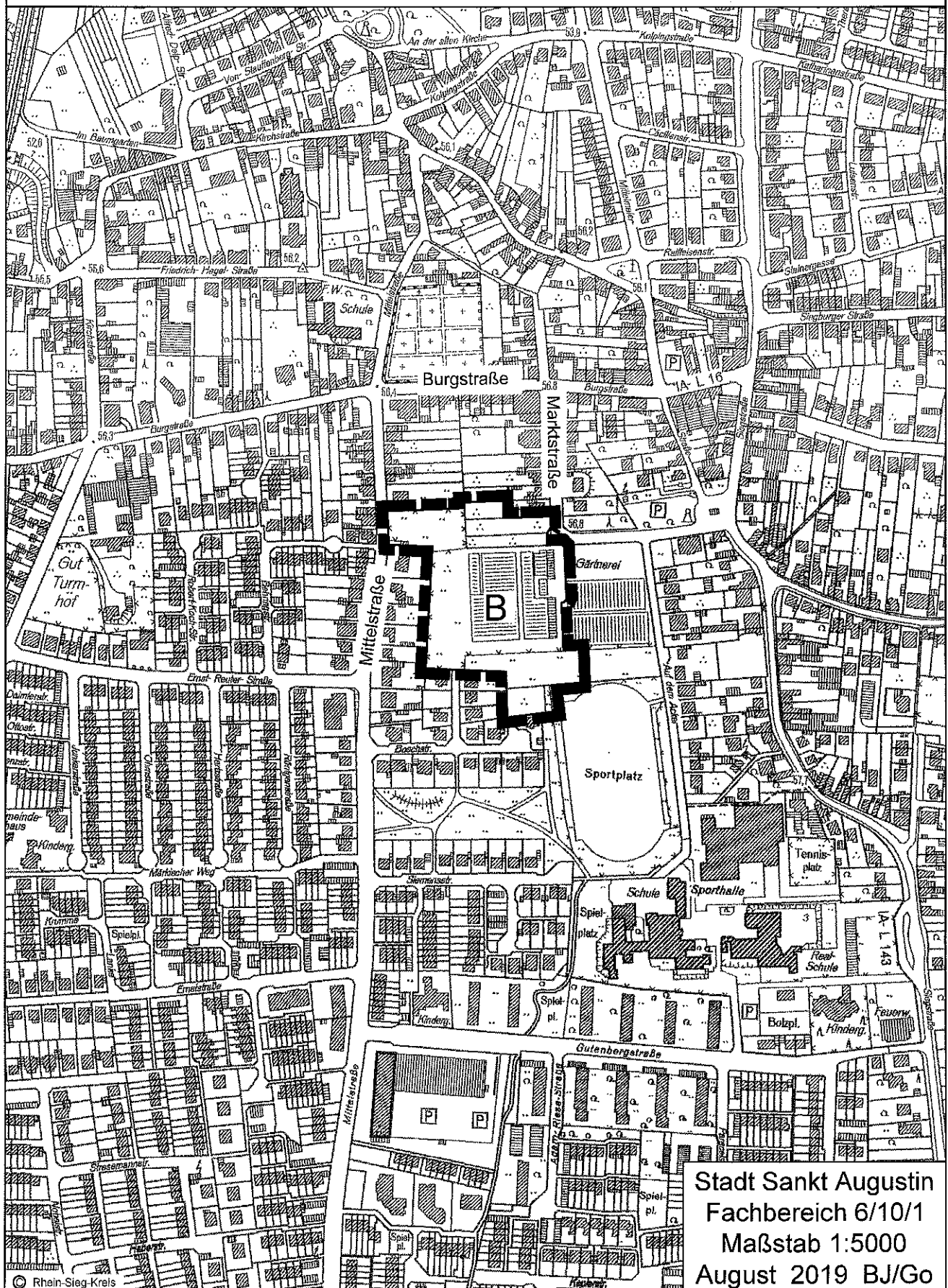
Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

- ☒ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☐ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Rechtsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Städtebaulicher Entwurf
6. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange
7. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
8. Stellungnahmen Privater
9. Schalltechnisches Prognosegutachten
10. Gutachterliche Einschätzung der ökologischen und grünordnerischen Strukturen im Plangebiet
 - a. Erläuterungen zum Gestaltungskonzept
 - b. Bestandsplan
 - c. Maßnahmenplan
11. Verkehrsgutachten
 - a. Anlage zum Verkehrsgutachten
12. Mobilitätskonzept
13. Hydrogeologisches Gutachten
14. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
15. Ergebnisbericht zur orientierenden Deklarationsuntersuchung zum Bauvorhaben „Entwicklung eines Wohnquartiers“ Marktstraße, Sankt Augustin.
16. Schadstofftechnische Untersuchung
17. Herleitung der Stellplätze

GELTUNGSBEREICHSPPLAN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 421 - TEILBEREICH B
 "MARKTSTRASSE"
 SANKT AUGUSTIN MENDEN



STADT SANKT AUGUSTIN

Stadtteil Menden

Bebauungsplan Nr. 421, Teil B, „Marktstraße“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Stand: 24. April 2020

Vorhabenträger:



DIE WOHNKOMPANIE



DKW Alte Gärtnerei St. Augustin GmbH & Co. KG
Fliederweg 2
40789 Monheim am Rhein
Projektentwicklung: Stefan Nagel

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

- 1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

- 2.1 Als Oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Mindesthöhe des Erdgeschosses gilt die Oberkante Fertigfußboden in Meter über Normalhöhennull (NHN).
- 2.2 Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen gilt die Oberkante Attika in Meter über Normalhöhennull (NHN).
- 2.3 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie um maximal 2,0 m überschritten werden.
- 2.4 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Terrassen ist bis zu einem Maß von 3,0 m und für untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Dachvorsprünge und Eingangsüberdachungen bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig. Alle o.g. Anlagen und Einrichtungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen hineinragen.

5. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen
(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB und § 12 BauNVO)

- 5.1 Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.
- 5.2 Oberirdische Stellplätze und Carports sind in den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen (St, Cp) zulässig.
- 5.3 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (TGa) zulässig.
- 5.4 Die Tiefgaragenzufahrten sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

6. Passiver Schallschutz
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten, maßgeblichen Außenlärmpegel müssen die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden Außenlärmpegel erfüllen.
- 6.2 Schlafräume sind mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- 6.3 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass geringere Anforderungen als unter den Punkten 6.1 und 6.2 beschrieben, einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

7. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 7.1 Innerhalb der Planstraßen sind mindestens 30 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Auswahl der Arten ist sicherzustellen, dass insgesamt mehr als 50 % lebensraumtypische Arten verwendet werden. Für den Wurzelbereich jedes Baumes ist eine mindestens 6 m² große, unbefestigte Baumscheibe mit einem mindestens 12 m³ großen Wurzelvolumen pro Baum anzulegen und durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren (z. B. Poller oder Rundhölzer) zu sichern. Die Baumscheiben sind mit Stauden oder gebietsheimische Ansaat zu begrünen.
- 7.2 Die innerhalb der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung "M1" ist mit mindestens 5 Bäumen gem. Pflanzliste 1, insofern deren Wurzelräume nicht mit den Versickerungsanlagen kollidieren, und zu mindestens 20 % mit heimischen Blühsträuchern gemäß Pflanzliste 2 und die restliche Fläche als extensive Blühwiese aus Saatgut gebietsheimischer Herkunft anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Maximal zwei Mal im Jahr ist eine Mahd durchzuführen, wobei das Mahdgut zur Minderung des Nährstoffangebotes zu entnehmen ist. Die Zeitpunkte zur Mahd richten sich nach den Angaben des Saatgutherstellers.
- 7.3 Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung ist mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Bodendeckern,

Landschaftsrasen oder lebensraumtypischen Gehölzpflanzungen (siehe Pflanzliste 1 und 2 auszuführen, wobei der Anteil an lebensraumtypischen Gehölzen mindestens 30 % der Gesamtfläche einnehmen muss. Es sind heimische Pflanzenarten zu verwenden. Nicht standortgerechte Laub- und Nadelbäume, wie Scheinzypresse, Blaufichte oder Lebensbaum dürfen nicht verwendet werden. Die Anpflanzung von Koniferen (Nadelgehölzen) -ausgenommen Eiben- wird ausgeschlossen.

- 7.4 Flachdächer sind, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern, Terrassen und technischen Aufbauten -soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen- zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 8 cm, zuzüglich Filter- und Drainschicht, auszubilden.
- 7.5 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Substratschicht, zuzüglich Filter- und Drainschicht, abzudecken und -soweit sie nicht baulich genutzt werden- als Grünfläche fachgerecht anzulegen und zu pflegen (siehe Festsetzung 7.3 sowie Pflanzliste 1 und 2). Im Bereich von Bäumen gilt eine Mindestüberdeckung von 1,0 m, zuzüglich Filter- und Drainschicht. Mindestens 30 % der Fläche sind mit lebensraumtypischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- 7.6 Die in den nachfolgenden Pflanzlisten 1 und 2 aufgeführten Angaben zu Baumarten, Sträucher und Mindestpflanzqualitäten sind für die o.g. Festsetzungen verbindlich:

Pflanzliste1: Laubbäume

Mindestqualität verpflanzte Hochstämme, 3xv., m. Db., StU 18/20cm

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia cordata ‚Greenspire‘ oder ‚Rancho‘	Winterlinde
Ulmus ‚Lobel‘ oder ‚New Horizon‘	Ulme

Pflanzliste 2: Sträucher

Mindestqualität: 2xv, 80-100 cm

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche, Dirndlstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldbasel
Crataegus monogyna	Gemeiner Weißdorn
Deutzla magnifica	Hoher Sternchenstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer	Holunder
Staphylea pinnata	Klappernuss
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 8 Grad zulässig. Die Festsetzung 7.4 ist zu berücksichtigen.

2. Vorgartengestaltung

- 2.1 Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und dem realisierten Gebäude.
- 2.2 Vorgärten sind von Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen (siehe Festsetzung 7.3). Es dürfen maximal 15 % der Vorgartenfläche mit Schotter, Kies oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen und Carports sowie Standplätze für Abfallbehälter.
- 2.3 Einfriedungen in den Vorgärten dürfen nicht als Mauern ausgeführt werden. Es sind Hecken oder Zäune mit hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
- 2.4 Standplätze für oberirdische Abfallbehälter in den Vorgärten sind einzugrünen oder einzuhausen.

III. Nachrichtliche Übernahme zur Wasserschutzgebietsverordnung

(§ 9 (6) BauGB)

Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes bzgl. der genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote in der Wasserschutzzone IIIb ist zu beachten.

Für den Ausbau der Straßen, Wege und Parkplätze sowie für die Errichtung der Abwasserleitung (Anbindung an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz) ist vor Baubeginn ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 4 Abs. 1 Ziffer 3, 4 und 6 der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Siegtal an den Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu stellen.

IV. Hinweise

1. Geförderter Wohnraum

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 28 Wohneinheiten so herzustellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26.01.2006 in der zurzeit geltenden Fassung) gefördert werden können. Das weitere regelt der städtebauliche Vertrag.

2. Artenschutz

- 2.1 Für notwendige Rodungs- und Gehölzarbeiten ist der § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG [Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.] zu beachten. Sollte diese Beschränkung nicht eingehalten werden können, ist eine Befreiung von den Verboten des § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis einzuholen.
- 2.2 Zum sicheren Ausschluss eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat der Abriss von Gebäuden außerhalb des Brut- und Aufzuchtzeitraums wildlebender Vogel- und Fledermausarten zwischen Anfang November und Ende Februar stattzufinden. Sollte die Einhaltung der zeitlichen Beschränkung für den Abriss nicht möglich sein, hat im Vorfeld und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis eine fachkundige Kontrolle der Gebäude zu erfolgen.
- 2.3 Um Störfunktionen insbesondere für Insekten und Fledermäuse zu vermindern, sind für die Außenbeleuchtung tierfreundliche Leuchtmittel (geringer Ultraviolett- und Blauanteil, Abstrahlung nach unten, kein Streulicht, Vermeidung starker Erwärmung der Gehäuseoberfläche etc.) zu verwenden.

3. Kampfmittelbeseitigung

- 3.1 Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Es wird empfohlen, eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vorzunehmen. Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmittelprüfung“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.
- 3.2 Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Es wird auch auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes verwiesen.

4. Archäologische Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Maßnahmen zu den Schutzgütern Boden und Wasser

- 5.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender, wasserrechtlicher Erlaubnis unter versiegelten Flächen zulässig.
- 5.2 Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggfs. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, - Fachbereich „Gewerbliche Abfallwirtschaft“- anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
- 5.3 Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149:2005-04, (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) in der Erdbebenzone 1, geologische Unterklasse T.
- 5.4 Baukörperöffnungen, Zugänge und Zufahrten unterhalb der Geländeoberkante sollen gegen den Zutritt von Oberflächenwasser geschützt werden.

6. Einsicht in technische Regelwerke

Auf die in dieser Satzung Bezug genommenen technischen Regelwerke können bei der Stadt Sankt Augustin, Fachdienste Bauaufsicht sowie Straßenbau und Stadtentwässerung im Technischen Rathaus, An der Post 19, 53757 Sankt Augustin während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

7. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

STADT SANKT AUGUSTIN

Stadtteil Menden

Bebauungsplan Nr. 421, Teil B, „Marktstraße“

Begründung zum Entwurf

Stand: 19. Mai 2020

Vorhabenträger:



DIE WOHNKOMPANIE



DKW Alte Gärtnerei St. Augustin GmbH & Co. KG
Fliederweg 2
40789 Monheim am Rhein
Projektentwicklung: Stefan Nagel

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

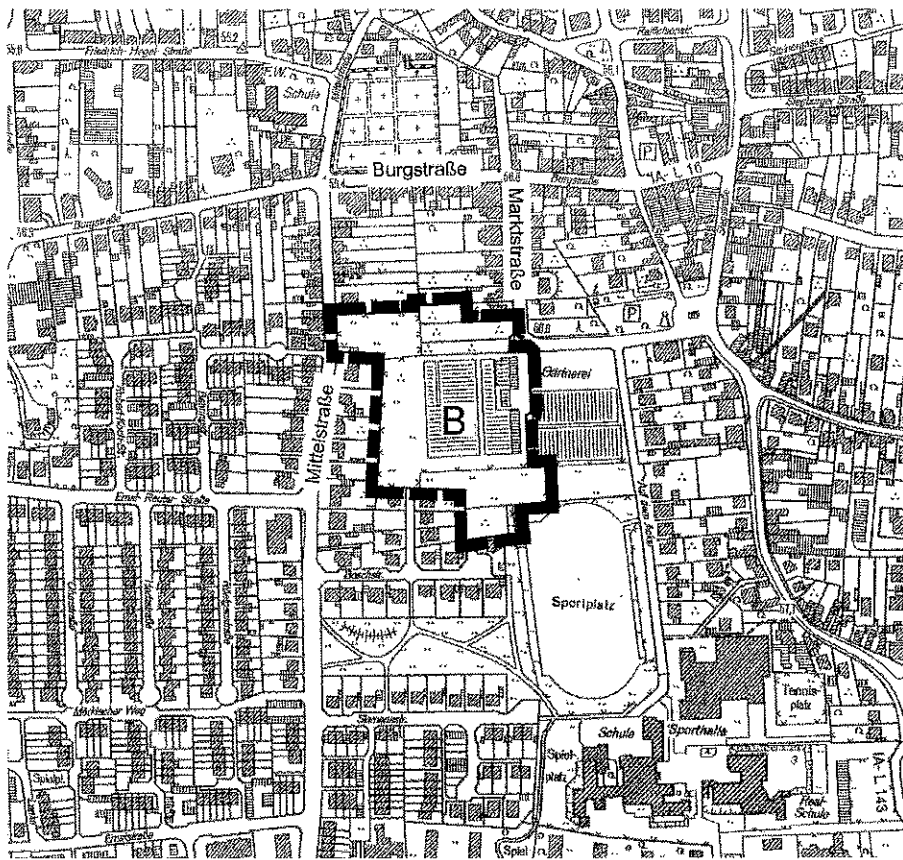
1. Lage des Plangebietes	2
2. Planungsanlass	2
3. Planungsrechtliche Situation	3
4. Bestandssituation	4
5. Städtebauliches Konzept	5
6. Begründung der Festsetzungen	9
7. Örtliche Bauvorschriften	15
8. Nachrichtliche Übernahme	16
9. Hinweise	16
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
11. Umsetzung	19

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 teilweise, 1504 und 2759,
- im Osten durch die Flurstücke 3683 und 3688,
- im Süden durch das Flurstück 2750 teilweise, sowie das Flurstück 2247 und
- im Westen durch die Flurstücke 2247, 3332, 3334, 3336 und 3337 entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der bestehenden Bebauung an der Mittelstraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes kann dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden:



2. Planungsanlass

Die Firma GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG aus Köln (im weiteren GEG genannt) hatte die Flurstücke der ehemaligen Gärtnerei Werner, die zwischen der Mittelstraße und der Marktstraße in zentraler Lage des Stadtteils Menden gelegen sind, 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 Kindergartenplätze), die Eingang in die weitere Planung finden sollen.

Die Firma GEG ist nach dem o.g. Beschluss des UPV zunächst eine Kooperation mit der Firma Ten Brinke Projektentwicklung GmbH aus Bocholt eingegangen. Danach erfolgte im November/Dezember 2018 ein Projektübergang an Die Wohnkompanie NRW GmbH aus Düsseldorf (im weiteren Wohnkompanie genannt). Gemeinsam wurde die Projektgesellschaft DWK Alte Gärtnerei St. Augustin GmbH & Co. KG als Vorhabenträger gegründet. Diese beabsichtigt, ein neues Wohnquartier bestehend aus Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Die Planung basiert auf dem mit der Firma Ten Brinke Projektentwicklung GmbH politisch beschlossenen städtebaulichen Entwurf.

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 des südlichen Abschnittes der Marktstraße. 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 Kinderspielplätzen, 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, südlichen Marktstraße ausrichtet, um eine möglichst ruhige Aufenthaltsqualität zu bieten. Durch eine hochwertige Platzgestaltung ist dieser öffentliche Aufenthaltsraum als Bestandteil der durchgrünten Wegeführung zwischen dem Zentrum Mendens und dem Stadtteilpark zwischen Bosch- und Siemensstraße zu verstehen.

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, wurde gemäß dem Beschluss des Rates vom 06.11.2019 der Geltungsbereich erweitert.

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. Der Bebauungsplan Nr. 421 Teilbereich A wurde bereits zur Rechtskraft geführt. Der Teilbereich B wird von der Wohnkompanie entwickelt. Der Teilbereich C, der sich nördlich des hier bezeichneten Plangebietes befindet, ist nicht Gegenstand dieser Begründung. Außerdem wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die bis 31.03.2019 befristet war.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 11.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 stattgefunden. Zusätzlich fand am 14.11.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Aula der Gesamtschule in Menden statt.

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zwischen Stadtverwaltung und Vorhabenträger ein Verfahrenswechsel nach § 13a BauGB vereinbart, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung unter Schonung der Freiräume am Siedlungsrand handelt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben, da weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert wird. Es gibt auch keine Veranlassung die Grundflächen des Bebauungsplans für den Teilbereich A für die vorgenannte Anwendungsvoraussetzung mitzurechnen, da hier kein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan vorliegt. Ein solcher ist nur gegeben, wenn eine Planung in mehrere Teilplanungen aufgeteilt wird, die aber auf ein Vorhaben zielen. Dies gilt also nicht für die Fälle der im Städtebau üblichen abschnittswisen Planung und Realisierung von Projekten, wobei der zeitliche Zusammenhang rechtlich im Sinne von "parallel" ausgelegt wird.

Der Teilbereich A steht daher aufgrund seiner Bestandskraft im Jahre 2012 und der eigenständigen städtebaulichen Entwicklung nicht mehr im zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Planaufstellung des vorliegenden Teilbereiches B. Die Umsetzung des Teilbereiches C ist zeitlich ungewiss, sodass es bereits am zeitlichen Zusammenhang fehlt.

Ferner besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es werden keine Natura 2000- Gebiete beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt auch nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes. Die erarbeitete „gutachterliche Einschätzung zur Biotopwertigkeit der ökologischen und grünordnerischen Strukturen“ des Büros Smeets aus Erftstadt zeigt zudem, dass im Plangebiet keine hochwertigen Biotopstrukturen vorhanden sind. Diese Biotopstrukturen können über die vorgesehene Freianlagen weitestgehend kompensiert werden.

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 vom Eigentümer abgebrochen.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch Wohnbebauung mit maximal drei Vollgeschossen und ausgebautem Dach/Staffelgeschoß 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 zur 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), 640 (HBf Bonn und Bahnhof Siegburg/Bonn) und 540 (seit August 2019, zunächst temporär im Zuge des Projektes Lead-City der Stadt Bonn, HBf Bonn und Bahnhof Siegburg/Bonn). Unter Berücksichtigung aller Linien mit ihren jeweiligen Taktfolgen ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden.

In Menden befinden sich einige Kindertageseinrichtungen unterschiedlicher Träger. 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

Städtebau

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.

Die Höhe der Baukörper für die Mehrfamilienhäuser soll ein Maß von drei Vollgeschossen mit einem Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoß) nicht übersteigen. Zur angrenzenden Einfamilienhausbebauung im Südwesten und in den Baulücken an der Mittelstraße sowie der Marktstraße wird zur Bildung von harmonischen Übergängen zur Bestandsbebauung auf ein Vollgeschoss verzichtet.

In Summe kann ein Bauvolumen von ca. 18.300 qm Bruttogeschossfläche (BGF) auf dem Grundstück der Wohnkompanie und ca. 1.600 qm BGF auf einem Fremdgrundstück an der Marktstraße, das beim Alteigentümer verbleibt, realisiert werden. So können ca. 174 Wohnungen der Wohnkompanie und ca. 15 Wohnungen auf dem o.g. Fremdgrundstück entstehen. Es sollen Eigentumswohnungen und die nachfolgenden, geförderten Wohnungen realisiert werden.

Auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei Werner, Teilbereich B des Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße“, werden durch den neuen Projektentwickler „Die Wohnkompanie“ ca. 190

Wohneinheiten geplant. Das neue Wohnquartier besteht aus 2- bis 3- geschossigen Baukörpern, die teilweise mit einem weiteren Nicht- Vollgeschoss versehen werden. Die Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 45 - 120 m² Wohnfläche und 2 - 5 Zimmern. Im neuen Quartier werden ca. 28 geförderte Wohnungen (ca. 15 %) vorgesehen, die in den nördlich gelegenen Gebäudekörpern realisiert werden können. Aufgrund der Fördergegebenheiten ist eine Mischung von geförderten Wohnungen mit Eigentumswohnungen in diesem Fall nicht möglich. Alle Bäder sollen barrierefrei errichtet werden. Zwei große Wohnungen werden rollstuhlgeeignet ausgebaut.

Im Osten des Plangebietes wird in räumlicher Fortführung der Parkanlage an der Marktstraße ein neuer, öffentlich zugänglicher Quartiersplatz geschaffen. Die privaten Spielflächen für Kleinkinder werden den einzelnen Wohngebäuden zugeordnet. Die Durchlässigkeit des neuen Quartiers ist ein wesentliches Merkmal des städtebaulichen Entwurfs. Deshalb werden die Wegeführungen innerhalb des Quartiers nicht baulich versperrt.

Im Süden des Plangebietes wird ein Grundstück mit ca. 3.800 qm Fläche für den Bau einer zweigeschossigen und für 6 Gruppen geeigneten Kindertageseinrichtung vorgesehen.

Verkehr

Ein von „Die Wohnkompanie“ beauftragtes Verkehrsgutachten ((AB Stadtverkehr, Juli 2019) hat die verkehrlichen Auswirkungen der ca. 190 geplanten Wohneinheiten untersucht. Dabei wurde auch eine perspektivische Entwicklung des Teilbereich C mit einer Einfamilienhausbebauung sowie die zu erwartenden Verkehre der Kindertagesstätte 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.

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 hervorruft. Beispielsweise werden neben einer nutzergerechten Ausgestaltung der Fuß- und Radwege, gezielte Information von Neubürgerinnen und Neubürgern, auch Verweil- und Spielelemente zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum vorgeschlagen.

Durch die Kopplung mit einem breit gefächerten Angebot an Mobilitätsmaßnahmen kann auch der Stellplatzschlüssel reduziert werden, denn eine Förderung alternativer Verkehrsmittel ist nur mit einer zeitgleichen Kapazitätsbegrenzung des KFZ-Verkehrs möglich. Auch erste Gespräche mit möglichen CarSharing Anbietern haben schon stattgefunden. Ebenso werden Lademöglichkeiten für PKW und Fahrräder vorgesehen.

Es ist eine neue Verbindungsstraße 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 im Mobilitätskonzept enthaltene Durchfahrtssperre kann nachträglich eingerichtet werden, sofern zu viel Durchgangsverkehr entstehen würde. Im städtebaulichen Vertrag wird dazu eine entsprechende Vereinbarung getroffen. Im Bebauungsplanentwurf wird die Verkehrsfläche mit einer Breite von insgesamt 15,50 m festgesetzt. Wie dem städtebaulichen Entwurf entnommen werden kann, wird die Straßenausbauplanung im ersten Schritt hinter der festgesetzten Verkehrsfläche im Bereich des Flurstückes 3333 zurückbleiben. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass der Vorhabenträger nicht Eigentümer dieses Flurstücks ist. Durch diese Festsetzung eröffnet sich die Stadt Sankt Augustin die Möglichkeit, ein Vorkaufsrecht über das Flurstück 3333 auszuüben und dadurch die Verkehrsfläche perspektivisch auf der südlichen Seite um Parkplätze zu ergänzen und den Gehweg zu verbreitern.

Von der o.g. Verbindungsstraße abzweigend wird eine neue Planstraße als Anliegerverbindung nach Süden in das Plangebiet geführt. Diese wird im Mischsystem mit einer Breite von 7,30 m ausgebaut und endet in einer Wendeanlage für PKW's. Fuß- und Radverkehr sowie Müll- und Rettungsfahrzeuge können nach Süden in Richtung Boschstraße abfahren. Die allgemeine Durchfahrt wird durch geeignete Maßnahmen unterbunden; so wird Durchgangsverkehr vermieden. Besucher-/Bewohnerparkplätze werden innerhalb der Planstraße in verkehrsberuhigender Art und Weise auch mittels Baumscheiben 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 ebenfalls in einer Breite von 7,30 m offengehalten.

In den geplanten Tiefgaragen, die den einzelnen Gebäuden zugeordnet sind, werden somit ca. 190 unterirdische Stellplätze vorgesehen. In den Tiefgaragen wird somit ein Stellplatzschlüssel von 1,0 untergebracht.

Oberirdisch werden 24 Stellplätze auf privaten Flächen und 36 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Parallel wird die Anzahl an Fahrradabstellanlagen erhöht. Diese Lösung entspricht dem städtebaulichen Entwurf Variante 2. Der städtebauliche Entwurf sieht somit ca. 60 oberirdische Stellplätze vor. Diese sind über das gesamte Plangebiet verteilt.

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 des südlichen Teils der Marktstraße 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. Über ein klar orientiertes Netz an Fuß- und Radwegen wird das Plangebiet mit seinem baulichen Umfeld vernetzt. Hierfür werden die beiden Hauptwegebezüge und auch der Quartiersplatz als private Flächen für Fußgänger und Radfahrer mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und über entsprechende Dienstbarkeiten gesichert.

Das Mobilitätskonzept des Büros AB Stadtverkehr sieht als Leitprinzipien die Verkehrsvermeidung, die Verkehrsverlagerung zum Umweltverbund sowie die verträgliche Abwicklung des notwendigen Kfz-Verkehrs vor. Als konkrete Maßnahmen sind u.a. eine hohe Durchlässigkeit des Plangebietes und komfortable Gehwegbreiten für Fußgänger vorgesehen. Für Radfahrende stehen überdachte und abschließbare Fahrradstellplätze oberirdisch und in den Tiefgaragen zur Verfügung. Außerdem werden Stellplätze für Carsharing-Autos eingeplant. Angebote für die E- Mobilität (Kfz, Fahrrad) sind heute ebenfalls üblich und werden in der Planung berücksichtigt. Des Weiteren sollen die späteren Nutzer durch Informationsangebote gezielt bzgl. des Mobilitätsverhaltens angesprochen werden.

Die Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes werden in Kombination mit den Maßnahmen zur Reduzierung des KFZ/PKW-Verkehrs gemäß Mobilitätskonzept durchgeführt. Genaue Vereinbarungen werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

Fahrradstellplätze für die Bewohner werden im Verhältnis 1 Stellplatz pro 40 qm Wohnfläche in den Tiefgaragen und hauseingangsnah oberirdisch angeordnet; außerdem werden Besucherstellplätze ebenfalls oberirdisch angeboten. Die Umsetzung von weiteren Mobilitätsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob im Quartier eine Quartiersgarage vorgesehen werden kann. Unter der Annahme der kleinstmöglichen Ausmaße einer solchen Parkpalette ist dies ohne den Wegfall von Gebäuden nicht möglich. Auch die Verlagerung der Kindertageseinrichtung in Richtung des Durchstiches zwischen Mittel- und Marktstraße ist nicht ohne Wegfall von Gebäuden umsetzbar.

Infrastruktur

Die Entwässerung des Plangebietes (Schmutz- und Straßenwasser) erfolgt in das öffentliche Mischwassernetz. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG auf dem Baugrundstück über Rigolen oder Sickerblocks/-kisten versickert werden. Durch ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern auf den untersuchten Teilbereichen des privaten Grundstücks, die zur Versickerung zur Verfügung stehen, grundsätzlich möglich ist. Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIb liegt, bedarf die Errichtung der Infrastruktur der Genehmigung durch den Rhein- Sieg- Kreis.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden die Anschlussmöglichkeiten an die Medien der technischen Infrastruktur (Wasser, Strom, Gas, Telefon etc.) bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt. Dabei haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die gegen eine gesicherte Erschließung des Plangebietes sprechen.

Die Müllstandorte werden den einzelnen Wohnquartieren zugeordnet und werden in Abstimmung mit der RSAG im Zuge der Freianlagenplanung festgelegt.

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 mehrere Gespräche mit den Stadtwerken Sankt Augustin GmbH und der RheinEnergie statt.

Spielplätze und Kindertageseinrichtung

Die Spielplätze des Wohngebiets werden in den Blockinnenbereichen vorgesehen. Der Vorhabenträger hat die Spielbereiche gemäß der Kinderspielflächensatzung der Stadt Sankt Augustin zu errichten.

Durch die Jugendhilfeplanung des Fachbereichs 5 – Kinder, Jugend und Schule – wurde auf Basis des aktuell vorliegenden Wohnungsmixes ein dem Vorhaben zuordenbarer Bedarf von 2 Gruppen für eine Kindertageseinrichtung ermittelt. Bei dem im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Grundstück handelt es sich um eines der letzten größeren Flächen, die für den Bau einer Kindertageseinrichtung in Frage kommen. Deshalb soll in Kombination mit dem stadtweit großen Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen auf dieser Fläche eine 6- gruppige Kindertageseinrichtung vorgesehen werden. Wie bereits oben erwähnt, wurden die zu erwartenden Verkehre der Kindertageseinrichtung im Verkehrsgutachten mit berücksichtigt. Darüber hinaus sind auch für die Kindertageseinrichtung verschiedene Mobilitätsmaßnahmen, wie beispielsweise Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und neue Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr angedacht, um alternative Fortbewegungsmittel zum privaten PKW zu fördern.

Um die Kindertageseinrichtung schnellstmöglich zu realisieren und die Fertigstellung mit dem Einzug der ersten Bewohner sicherzustellen, wird das Grundstück für die Kindertageseinrichtung an den Vorhabenträger verkauft werden. Dieser wird, gemäß vertraglicher Vereinbarung, eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung bauen und einen geeigneten Betreiber suchen.

6. Begründung der Festsetzungen

Die nachstehenden Aussagen begründen die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme des Grundstücks für die Kindertageseinrichtung, werden Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird ein gewisses Maß an Nutzungsmischung auch nach erstmaliger Umsetzung des Bebauungsplans ermöglicht.

Der Ausschluss von gewerblichen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe) vermeidet, dass die Kleinteiligkeit des Gebietes gestört und dass zu viel Verkehr induziert wird. Zudem wären die ausgeschlossenen, gewerblichen Nutzungen nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar. Für gewerbliche Nutzungen stehen insb. im historischen Ortskern von Menden, dem übrigen zentralen Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie den bestehenden und geplanten Gewerbegebieten der Stadt Sankt Augustin geeignetere Standorte zur Verfügung.

Die Aufgabe des Gartenbaubetriebs Werner ist erklärtes Ziel der Planung. Daher ist eine Festsetzung solcher Betriebsarten nicht mehr erforderlich.

Um erhebliche Beeinträchtigungen insb. aufgrund eines zu hohen Verkehrsaufkommens und daraus sowie aus der Nutzung selbst resultierender Immissionen zu vermeiden, werden Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen.

Der geplante Standort der Kindertageseinrichtung wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt und damit standortbezogen gesichert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Gebietszusammenhang städtebaulich zu steuern und die neue Bebauung in das Ortsbild einzupassen, wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser sind in der Regel mit drei Vollgeschossen geplant. Maßstab hierfür ist das Mehrgenerationenhaus an der Marktstraße, dessen realisierte Höhe nach Westen entlang der neuen Verbindungsstraße zwischen Marktstraße und Mittelstraße fortgeführt wird. Auch abseits der o.g. Verbindung entwickelt sich die Höhe der neuen Baukörper mit drei Vollgeschossen, um das vorgesehene Bauvolumen zu realisieren und mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Im Übergang zur bestehenden, niedrigeren Bebauung an der Mittelstraße, der Marktstraße und der Boschstraße werden jedoch nur zwei Vollgeschosse zugelassen, um harmonische Übergänge zu dieser Einfamilienhausbebauung herzustellen.

Zusätzlich zu den Vollgeschossen wird ein Nicht-Vollgeschoß (Staffelgeschoß) vorgesehen.

Auch die 6- gruppige Kindertageseinrichtung soll mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden.

6.2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindestmaß

Um die Erdgeschosszonen bei Starkregenereignissen zu schützen, werden in Abhängigkeit zu den geplanten Höhen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen, die Mindesthöhen des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Festsetzung in den Bebauungsplan baufeldbezogen aufgenommen. Dieser Bezugspunkt wird klarstellend auch in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Damit werden entsprechende Beeinträchtigungen von vorne herein ausgeschlossen. Auf die Vereinbarkeit mit der Barrierefreiheit ist zu achten.

6.2.3 Maximale Gebäudehöhen

Um die Höhe der neuen Gebäude mit den vorgesehenen Nicht- Vollgeschossen über die Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, werden maximale Gebäudehöhen in Meter über NHN festgesetzt. Damit wird eine lokal an die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung angepasste Bauweise gewährleistet.

Zur eindeutigen Ermittlung der oberen Bezugspunkte für die in der Planzeichnung

festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen wird eine entsprechende Festsetzung entwickelt, die die Oberkante Attika der Flachdächer als Bezugspunkt vorgibt. Damit wird für das Bauantragsverfahren ein verbindlicher Rahmen geschaffen.

Für technische Aufbauten, die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, werden geringfügige Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht über Gebühr zu beschränken.

6.2.4 Grundflächenzahl (GRZ)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird eine GRZ von 0,4 vorgegeben. Sie orientiert sich damit an der Obergrenze, die § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgibt. Zusammen mit der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten, zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ von 50 % für Stellplätze/Carports mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen wird der oberirdische Versiegelungsgrad der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten auf bis zu 60 % erweitert. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde bereits im Kapitel Infrastruktur erläutert.

Das Plangebiet soll teilweise durch Tiefgaragen unterbaut werden. Damit wird der ruhende Verkehr mit seinen optischen und akustischen Begleiterscheinungen in großen Teilen nicht in Erscheinung treten. Dieses Ziel rechtfertigt, dass die GRZ bis zur in § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO niedergelegte Kappungsgrenze von 0,8 erhöht und das Plangebiet durch Tiefgaragen unterbaut werden darf.

Die geplanten baulichen Ausnutzungen entsprechen daher dem Grundsatz der für die Bauleitplanung gebotenen Nachverdichtung in der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Danach ist es gerade das Ziel der Nachverdichtung, in der Innenentwicklung zu einer moderaten Erhöhung der Bebauungsdichte bzw. Nutzungsintensitäten zu kommen.

6.2.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird bei der geplanten Bebauung mit 1,2 festgelegt. Sie hält damit ebenfalls die Obergrenze von 1,2 ein, die § 17 Abs. 1 BauNVO ermöglicht. Die Gründe für die angestrebte Verdichtung ergeben sich aus dem dringenden Bedarf an Wohnraum, der auch in Sankt Augustin verzeichnet werden kann (siehe Kapitel 2) sowie dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

6.3 Bauweise

Im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaues sowie des Kindergarten- Standortes wird überwiegend die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung sichert zusammen mit den überbaubaren Grundstücksflächen die im städtebaulichen Entwurf geplanten Baukörper, die eine Länge von weniger als 50 Meter aufweisen. Die offene Bauweise vermeidet mit den einzuhaltenden und nachbarschützenden Abstandsflächen, dass eine zu starke Verdichtung des Neubaubereiches die Belange der Nachbarschaft beeinträchtigt.

Die abweichende Bauweise wird im Inneren des Wohnquartiers dort vorgesehen, wo die beiden winkelförmigen Baukörper errichtet werden. Die Festsetzung ist erforderlich, da diese Baukörper eine Länge von über 50 m aufweisen. Die Länge bleibt aber durch die Festlegung der Baugrenzen begrenzt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Es werden anhand des städtebaulichen Konzeptes Baufelder vorgegeben, in denen die Bebauung errichtet werden muss.

Die Baufelder besitzen in der Regel eine Tiefe von 17 m. Die punktförmigen Geschosswohnungsbauten mit innenliegendem Erschließungskern erhalten ein Baufeld von 20 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die geplante Kindertageseinrichtung wird grundstücksbezogen mit einem umgebenden Abstand von 3,0 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken vorgegeben.

Textlich wird festgesetzt, dass Balkone und Terrassen als Teil des Hauptbaukörpers bis zu 3 Meter die jeweilige Baugrenze überschreiten dürfen, sofern sie nicht in das Lichtraumprofil der Straße hineinragen. Dies ist per Festsetzung nicht zulässig. Diese Festsetzung ist notwendig geworden, da höchststrichtrich festgelegt wurde, dass es sich bei solchen baulichen Anlagen in der Regel nicht um Nebenanlagen handelt.

Bei den festgesetzten Nebenbauteilen und Vorbauten, die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, wird klarstellend geregelt, dass diese baulichen Anlagen die Baugrenzen um maximal 1,5 Meter überschreiten dürfen, da ansonsten die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung zu stark eingeschränkt wäre.

6.5 Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

Oberirdische Garagen werden generell ausgeschlossen, da sie das optische Erscheinungsbild der Freiräume zwischen den Baukörpern in der vorgesehenen Verdichtung stören würden.

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und der wohnungsnahen Freiflächen werden Regelungen zur Lage der oberirdischen Stellplätze und Carports als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach sind diese Anlagen des ruhenden Verkehrs nur dort zulässig, wo der Bebauungsplan dies zeichnerisch vorgibt.

Klarstellend wird geregelt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der Baufelder in den hierfür vorgesehenen Flächen (TGa) realisiert werden dürfen. Dies verschafft der Planung der Tiefgarage die angebotsbezogene Offenheit.

Um Anlieger und spätere Bewohner auf die Lage der Tiefgaragenzufahrten bereits in der Planung hinzuweisen und spätere Missverständnisse zu vermeiden, werden die o.g. Zufahrten standortbezogen festgesetzt. Diese Art der Festsetzung schließt andere Standorte von Tiefgaragenzufahrten im Plangebiet aus.

Tiefgaragenzufahrten für Wohngebäude sind nach der herrschenden Rechtsprechung innerhalb von Wohnquartieren zu dulden. Auf sie findet die TA Lärm zum Gewerbelärm keine Anwendung. Die Zufahrten müssen jedoch nach dem Stand der Technik realisiert werden. Dies wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens festgelegt.

6.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im städtebaulichen Konzept erläuterte Planstraße in Ost- West- Richtung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien umfahren.

Die beiden Anliegerstraßen in nördlicher und südlicher Richtung werden mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um den verkehrsberuhigten Charakter der Straßenabschnitte zu unterstreichen.

Die Anliegerstraße in südlicher Richtung und die Boschstraße werden abgepollert. Neben Fußgängern und Radfahrern kann diese Verbindung nur durch die RSAG zur Abtransport des Mülls oder durch Rettungsfahrzeuge befahren werden.

Im Bereich der nach Süden verlängerten Marktstraße werden die dortigen Parkplätze durch eine entsprechende Festsetzung öffentlich gewidmet.

Die Ausbaustandards der Planstraßen mit Besucherparkplätzen, Baumbeeten etc. werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Hierzu erfolgen Regelungen im Erschließungsvertrag.

6.7 Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten sind

Die im städtebaulichen Konzept erläuterten Wegeverbindungen ausgehend von der Marktstraße über den neuen Quartiersplatz zur Kindertageseinrichtung und zwischen der Planstraße und der Marktstraße nördlich des neuen Kindergartengeländes werden im Bebauungsplan mit entsprechenden Flächen, die für Gehrechte für Fußgänger und Fahrrechte für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit später im Grundbuch als Dienstbarkeiten zu sichern sind, festgesetzt. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass Plangebiet mit seinem baulichen Umfeld zu vernetzen.

6.8 Passiver Schallschutz

In einem Lärmgutachten (Graner + Partner, Januar 2020) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Straßen und Schiene) rechnerisch ermittelt und bewertet. Gemäß den Berechnungen des Gutachters sind entlang der Mittelstraße aufgrund der Verkehrslärmimmissionen die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts zu erwarten. Nach Osten hin und im Inneren des Plangebietes lässt die Geräuschbelastung aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude nach und die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete werden im Kernbereich des Plangebietes im Wesentlichen eingehalten.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden dennoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierfür sind gemäß DIN 4109 die sogenannten maßgeblichen Außenlärmpegel für die Nachtsituation bei einer freien Schallausbreitung, das heißt ohne die ggf. schallabschirmende Wirkung von bestehenden oder geplanten Baukörpern, heranzuziehen. Der maßgebliche Außenlärmpegel unterscheidet sich von den berechneten Beurteilungspegeln durch einen Zuschlag von 3 dB(A) tags. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) zuzüglich des Zuschlages von 3 dB(A). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Zur Sicherstellung der Wohn- und Arbeitsruhe wird festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten Außenlärmpegel die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 für den entsprechenden Außenlärmpegel erfüllen müssen. Das erforderliche Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) ergibt sich demnach aus der jeweiligen Nutzungsart (Aufenthaltsräume in Wohnungen oder Büroräume) und dem

maßgeblichen Außenlärmpegel. Die DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Stand 2018) wird damit als Norm in den Bebauungsplan eingeführt.

Die genaue Festlegung der Anforderungen an die einzelnen Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen, und erfolgt üblicherweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Daher ist festgesetzt, dass auch ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ausreichenden Schallschutz gewährleisten kann, wenn dies im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird. Diese Vorgehensweise ist rechtlich zulässig, da die abschirmende Wirkung der errichteten Gebäude durch die jeweilige Baugenehmigung öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Schlafräume mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten sind. Auch von dieser Festsetzung kann unter Zugrundelegung eines gutachterlichen Nachweises abgewichen werden.

6.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen werden in einem Freianlagenplan, der Bestandteil des städtebaulichen Vertrages wird, konkretisiert:

Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen

Die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Straßenräume haben in erster Linie gestaltende Funktion. Sie dienen der räumlichen Gliederung sowie der ortsbildgerechten Durchgrünung des Wohngebietes. So werden Beeinträchtigungen durch die Bebauung gemildert. Nach einem gewissen Entwicklungszeitraum können die Bäume in eingeschränktem Umfang Biotopfunktionen übernehmen und sich durch Beschattung und Erhöhung der Luftfeuchte ausgleichend auf das Kleinklima auswirken. Die Vorgaben für die Baumbeete wurden festgesetzt, um günstige Standortbedingungen für den optimalen Wuchs der Bäume vorzusehen.

Anlage von extensiven Blühwiesen/Blühsträucher entlang des Grünzuges

Die Anlage von extensiven Blühwiesen aus Saatgut gebietsspezifischer Herkunft sowie entsprechenden Blühsträuchern unterstreichen das städtebauliche Ziel, die bestehende Parkanlage an der Marktstraße mit dem neuen Kindergartenstandort und dem anschließenden Sportgelände des Schulzentrums Menden zu vernetzen. Extensive Mähwiesen und Blühsträucher sind besonders geeignet, einen Beitrag zur Biodiversität zu leisten, da sie wichtige Nahrungsgrundlage für Insekten bilden. Die Vorhaben zur Mahd der Blühwiesen sichern die dauerhafte Funktion der Blühwiesen im Sinne der Biodiversität und als Nahrungsgrundlage für Insekten und Bienen.

Anlage privater Freiflächen

Durch die Festsetzung soll die Durchgrünung des Wohnquartiers sichergestellt werden. Dies ist sowohl für das Orts- und Landschaftsbild als auch für die Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen, wie sie auch private Freiflächen bieten, von Bedeutung.

In Kombination mit den Anpflanzungen von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen sowie den extensiven Mähwiesen innerhalb des Grünzuges tragen die Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) in den privaten Freiflächen zu einer auch klimarelevanten

Durchgrünung des Baugebietes bei. Hierzu wird auf den Freianlageplan als Anlage des städtebaulichen Vertrages verwiesen.

Begrünung der Flachdächer

Zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Gebäude auf das Klima und den Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass die Flachdächer der Mehrfamilienhäuser, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern, Terrassen, technischen Aufbauten und sofern brandschutzrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen, zu begrünen sind. Dies wird dadurch erreicht, dass eine Vegetationstragschicht von mindestens 8 cm, zzgl. Filter- und Drainschicht, als Festsetzung vorgegeben wird. In der Regel werden niedrigwüchsige Pflanzen (Moose, Sukkulente, Kräuter, Gräser) verwendet, die sich weitgehend selbst erhalten und mit geringer Pflege weiterentwickeln.

Begrünung der Tiefgaragendecken

Ebenfalls zur Minderung des Eingriffs und auch zur attraktiven Gestaltung des Wohnumfeldes ist im Bereich der Tiefgaragen eine Begrünung erforderlich. Daher ist festgesetzt, dass die Decken von Tiefgaragen, sofern sie nicht durch die Gebäude ohnehin überbaut werden, als Platzfläche angelegt oder als Zuwegung genutzt werden, mit einer mindestens 0,50 m dicken Substratschicht zzgl. Filter- und Drainschicht abzudecken und fachgerecht als Grünfläche anzulegen sind. Um für die vorgesehenen Bäume die Wuchsbedingungen weiter zu verbessern, wird dort die Erdüberdeckung auf 1,0 m zzgl. Filter- und Drainschicht erhöht. Dies kann durch Modellierung des Geländes oder z.B. durch entsprechende Pflanztröge erreicht werden.

Pflanzlisten für Laubbäume und Sträucher

Die Baumarten und Sträucher mit jeweiliger Pflanzqualität wurden festgesetzt, um Sorten vorzugeben, die auf den Klimawandel angepasst sind und von vorne herein ein wirksames Grünvolumen zu sichern.

7. Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Da die Dachgestaltung Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Baugebietes besitzt, werden Regelungen zur Dachform in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung ergänzt die Regelungen zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und zu den maximalen Gebäudehöhen und tragen dazu bei, dass sich die Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Alle Gebäude innerhalb des Plangebietes sind als Flachdach mit einer maximalen Neigung von 8 Grad vorgesehen. Flachdächer zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie niedriger als zum Beispiel Satteldächer ausgeführt werden können. Damit werden Beeinträchtigungen auf die bestehende Nachbarschaft –auch nach der erstmaligen Realisierung des Vorhabens- und gestalterische Fehlentwicklungen in Form von unproportionierten Dächern gemildert.

Vorgartengestaltung

Neben der Dachgestaltung enthält der Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen zu

den Vorgartenflächen. Leitbild für den Vorgarten ist, dass er als halböffentlicher Raum zwischen den öffentlichen Straßenflächen und den Gebäuden verstanden wird, der möglichst großzügig und ohne optische Barrieren seine Wirkung entfalten soll.

Daher soll die Versiegelung der Vorgärten auf eine Mindestmaß beschränkt und die zulässigen Anlagen und Einrichtungen, die der Wohnnutzung dienen, darin verbindlich vorgegeben werden. Außerdem soll durch die textliche Festsetzung vermieden werden, dass die Vorgärten als sog. Steingärten angelegt werden, da dies die Biodiversität erheblich beeinträchtigen würde.

Die Einfriedungen sollen nicht als Mauern und möglichst niedrig ausgeführt werden, damit keine optischen Barrieren entstehen. Als Gestaltungsmotiv wird an niedrige Zäune und Hecken als Einfriedung gedacht, die mit dem o.g. Leitbild vereinbar sind. Damit wird auch der öffentliche Charakter des Quartiers und seine Vernetzung mit dem Umfeld unterstrichen.

Zu den Standorten der oberirdischen Abfallbehälter wurde textlich geregelt, dass diese Anlagen einzugrünen oder einzuhausen sind, so dass sie weitestgehend dem Blick der Öffentlichkeit entzogen werden.

8. Nachrichtliche Übernahme

Auf die Wasserschutzzone IIIb für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes wird nachrichtlich hingewiesen. Die Regelungen der Verordnung sind zu beachten.

Dabei ist zu beachten, dass der Ausbau der Straßen, Wege und Parkplätze sowie die Errichtung der Abwasserleitung vor Baubeginn durch den Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu genehmigen sind.

9. Hinweise

Insbesondere aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, auf die im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind:

Wie bereits im Kapitel 5 erläutert, soll ein gewisser Anteil des Bauvolumens in den Mehrfamilienhäusern mit Hilfe der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Dies hat zum Ziel, das Baugebiet zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen von den Zielgruppen her zu durchmischen und preiswerten Wohnraum im Plangebiet zu sichern. Städtebauliche Verträge werden entsprechende Regelungen enthalten.

Auf Grundlage der durchgeführten Artenschutzprüfung dürfen vorhandene Vegetationsstrukturen und Gebäude nur im Winterhalbjahr (von Anfang Oktober bis Ende Februar) beseitigt werden. Sollte diese Beschränkung der Baufeldräumung nicht eingehalten werden können, ist eine Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis zu beantragen. Mit dieser Vorgehensweise wird vermieden, dass planungsrelevanten Tierarten beeinträchtigt werden.

Ein Hinweis bezieht sich auf den Umgang mit vereinzelt im Plangebiet vorkommenden Kampfmitteln. Die Wohnkompanie wird Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst aufnehmen, so dass vor Beginn der Erdarbeiten alle Flächen innerhalb des Plangebietes überprüft und beräumt sein werden.

Es wurde ein Hinweis aufgenommen, der sich auf das Verhalten, bei bisher nicht zu erwartenden Bodendenkmalen bezieht. Hierzu liegen sowohl beim LVR als auch bei der Stadt Sankt Augustin keine konkreten Anhaltspunkte vor.

Weitere Hinweise beziehen auf Maßnahmen zu den Schutzgütern Boden und Wasser, die insb. durch den Rhein- Sieg- Kreis sowie den Geologischen Dienst NRW in das Verfahren eingebracht wurden.

Als Hinweis wird gemäß der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 29.07.2010, Aktenzeichen: 4 BN 21.10) geregelt, dass technische Regelwerke bei der Stadt Sankt Augustin eingesehen werden können.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, um die Umsetzung der Planung zu sichern.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mögliche Umweltauswirkungen werden im nachfolgenden Kapitel dargestellt. Sie beziehen sich auf die entsprechenden gutachterlichen Aussagen.

10.1 Schutzgut Mensch

Der Lärm der Autobahn A59 und der DB-Strecke aus westlicher Richtung hat aufgrund der räumlichen Distanz sowie der dort vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des Ausbaues der A59 sowie der S13 keine schwerwiegenden, negativen Auswirkungen auf das Plangebiet. Gemäß den Berechnungen des Lärmgutachtens sind entlang der Mittelstraße die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts zu erwarten. Nach Osten hin und im Inneren des Plangebietes lässt die Geräuschbelastung aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude nach und die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete werden im Kernbereich des Plangebietes im Wesentlichen eingehalten.

Dennoch werden als passive Schallschutzmaßnahme im Bebauungsplan die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Nachtsituation im Bebauungsplan bei freier Schallausbreitung gekennzeichnet. Für den Tagzeitraum ergeben sich wesentlich geringere Anforderungen an den Schallschutz. Der Schutz der Nachtruhe macht es zudem erforderlich, dass Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten sind.

Da später die realisierten Gebäude eine abschirmende Wirkung auf die Immissionssituation haben werden, wird als Ausnahme formuliert, dass von den o.g. Maßgaben zum Schallschutz im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgewichen werden kann, wenn dazu ein gutachterliches Testat vorgelegt wird.

Der Schulsport auf dem nahen Sportgelände ist nach § 5 Abs. 3 der 18. BImSchV und die bestehenden und geplanten Kindertageseinrichtungen sind aufgrund des § 22 Absatz 1a Satz 1 BImSchG privilegiert und können lärmseitig unberücksichtigt bleiben.

Der Sportlärm, der vom Vereinssport ausgeht, wurde ebenfalls gutachterlich (Graner + Partner, Januar 2020) untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl für den Trainingsbetrieb an Werktagen als auch für den Spielbetrieb an Sonn- und Werktagen innerhalb und außerhalb der sog. Ruhezeiten die zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiet nach der 18. BImSchV im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten werden.

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

10.2 Schutzgut Klima/ Energieeffizienz

Die kleinklimatischen Auswirkungen der Planung werden durch die Gestaltung der Freiflächen (teilweise als extensiv zu pflegende Mähwiesen), die Neuanpflanzung von Bäumen sowie durch die Anlage von Gründächern gemildert.

Die energetische Versorgung des Plangebietes ist über eine zentrale Wärmebereitstellung über ein oder mehrere Blockheizkraftwerk/-e mit Gas-Spitzenlastkessel vorgesehen. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein Nahwärmenetz.

Die Gebäude überschreiten mit einem Energieeffizienz-Standard KfW 55 die derzeitigen Anforderungen der EnEV 2014 mit Änderungen ab 2016. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind darüber hinaus zulässig.

10.3 Schutzgut Natur und Landschaft

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

Eine Artenschutzprüfung (ASP) der Stufe 1 hat erbracht, dass im Plangebiet keine Verbotstatbestände für planungsrelevante Tierarten nach § 44 Abs. 1 Nr 1-3 BNatSchG auftreten können, wenn die u.g. Auflagen erfüllt werden. Eine weitergehende Stufe 2 der ASP ist nicht erforderlich.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen vorhandene Vegetationsstrukturen und Gebäude nur im Winterhalbjahr beseitigt werden. Sollte diese zeitliche Beschränkung aus bauorganisatorischen Gründen nicht eingehalten werden können, ist im Vorfeld der Umsetzung eine Befreiung bei der der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis zu beantragen.

Außerdem werden nur solche Leuchtmittel bzw. Lampentypen für die Straßenbeleuchtung im Rahmen der Ausführung berücksichtigt, die keine Insekten anlocken und daher nicht als Futtergrundlage für Fledermäuse dienen.

Durch die Anlage von Grün- und Dachflächen mit entsprechender Einsaat soll ein Beitrag für die Biodiversität geleistet werden.

10.4 Schutzgut Boden

Laut den vorliegenden Bodengutachten (Dr. Leischner, 2019) lässt sich der Bodenaufbau wie folgt beschreiben: Zunächst wurde eine 1 bis 2 m mächtige Schicht aus Hochflutlehmenerbohrt. 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 nicht erheblich verschlechtern wird. Außerdem wird sich der Eintrag von Stoffen in den Boden (Dünger, Pestizide etc.) deutlich verringern. Ein Deklarationsuntersuchung (Dr. Leischner, 2019) weist zudem nach, dass keine Belastung des Bodens mit Pflanzenschutzmitteln festgestellt wurde. Der Boden, der zur Abfuhr vorgesehen

ist, wird aufgrund der Ergebnisse des o.g. Gutachtens klassifiziert und entsprechend behandelt.

Es liegen außer der Vornutzung als Gärtnerei keine Informationen über Altlasten in Form von Altablagerungen und Altablagerungs- Verdachtsflächen vor.

10.5 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 nachrichtlich hingewiesen. Die Verordnung ist bei der Planung zu beachten und die entsprechenden Genehmigungen beim Rhein- Sieg- Kreis einzuholen.

Das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ mit Kfz-Verkehr soll in die neu zu bauende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Auf privaten Verkehrsflächen mit geringem Kfz-Verkehr (z. B. private Stellplätze) ist vor Umsetzung des Bauvorhabens zu prüfen, ob das Niederschlagswasser z. B. über die belebte Bodenzone versickert werden kann. Die Thematik ist im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Der für die Bemessung der Versickerungsanlagen relevante Grundwasserstand kann zwischen ca. 3 und 3,5 m unter Flur ansteigen. Die Durchlässigkeitsbeiwerte wurden gutachterlich ermittelt. Sie liegen demnach in einer Bandbreite, die eine Versickerung von Niederschlagswasser nach ATV DVWK A 138 als einschlägige Norm zulässt. Das Dachwasser wird daher über Rigolen oder Sickerblocks/-kisten versickert.

10.6 Sonstige Schutzgüter

Im Plangebiet kommen keine Baudenkmale vor.

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen liegen laut dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland nicht vor. Es erfolgt jedoch ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan, falls bei der Baumaßnahme unerwartet archäologische Funde festgestellt werden sollten.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes besteht ein Verdacht auf Kampfmittel. Die Wohnkompanie wird rechtzeitig mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Kontakt aufnehmen, so dass vor Baubeginn von einer Kampfmittelfreiheit des Plangebietes ausgegangen werden kann. Hierzu erfolgt ebenfalls ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan.

11. Umsetzung

Es werden sowohl städtebauliche Verträge als auch ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, um die Umsetzung der Planung zu sichern.

Der städtebauliche Vertrag wird zwischen der Stadt Sankt Augustin und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss verhandelt.

Der Erschließungsvertrag umfasst die straßenbau- und kanaltechnische Erschließung des Neubauquartiers.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 19.05.2020

Gez. Stefan Haase

Stadt Sankt Augustin

A B W Ä G U N G

der öffentlichen und privaten Belange der frühzeitigen
Beteiligung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zum Bebauungs-
planverfahren Nr. 421, Teilbereich B, „Marktstraße“

Fassung zum Entwurf (Stand: 22.04.2020)

1. BETEILIGUNGSSCHRITTE UND EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

A Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Zeitraum: 11.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019

Beteiligte Träger öffentlicher Belange und eingegangene Stellungnahmen:

Nr.	Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange (Postanschrift)	E-Mailadresse(n)	Beteiligt	Antwort	Kommentar
Fachbehörden					
A 1	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein- Berg Deutz- Kalker- Straße 18-26 50679 Köln	Stefan.Czymmek@strassen.nrw.de	30.10.2019	07.11.2019	Keine grundsätzlichen Bedenken, Hinweise zum Knoten Siegstr./Marktstr.
A 2	PLEdoc GmbH Postfach 120255 45312 Essen	netzauskunft@pledodoc.de	30.10.2019	11.11.2019	Nicht betroffen
A 3	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst Postfach 300865 40408 Düsseldorf	kbd@brd.nrw.de	30.10.2019	12.11.2019	Hinweis zu Kampfmitteln
A 4	Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund	Baerbel.vidal@amrion.net	30.10.2019	12.11.2019	Nicht betroffen
A 5	RSAG AöR 53719 Siegburg	Ralf.mundorf@rsag.de	30.10.2019	12.11.2019	Keine Bedenken, Hinweise zur Abfallentsorgung
A 6	Rhein- Sieg- Verkehrsgesellschaft mbH Steinstraße 31 53844 Troisdorf	Frank.wiedemann@rsvg.de	30.10.2019	14.11.2019	Keine Bedenken, Bitte um Abstimmung
A 7	Bezirksregierung Düsseldorf, Luftfahrtbehörde Postfach 300865 40408 Düsseldorf	Jens.karrenberg@brd.nrw.de	30.10.2019	14.11.2019	Keine Bedenken
A 8	Thyssengas GmbH Postfach 104042 44040 Dortmund	leitungsauskunft@thyssengas.com	30.10.2019	14.11.2019	Nicht betroffen

Nr.	Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange (Postanschrift)	E-Mailadresse(n)	Beteiligt	Antwort	Kommentar
A 9	Wahnbachtalsperrenverband Siegelknippen 53721 Siegburg	Andreas.venzke@wahnbach.de	30.10.2019	14.11.2019	Keine Bedenken, Hinweise zu WSZ IIIB, Niederschlagswasser-be- seitigung
A 10	LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Endenicher Straße 133 53115 Bonn	Oliver.becker@lvr.de	30.10.2019	15.11.2019	Keine Konflikte, Hinweis zu Bodendenkma- len
A 11	Rhein- Sieg- Kreis Untere Naturschutzbehörde Postfach 1551 53705 Siegburg	georg.persch@rhein-sieg-kreis.de	30.10.2019	02.12.2019	Hinweise zum Artenschutz- gutachten
A 12	Landschaftsverband Rheinland Kaufmännisches Immobilienmanagement, Haushalt, Gebäudeservice Kennedy- Ufer 2 50679 Köln	Torsten.ludes@lvr.de	30.10.2019	03.12.2019	Keine Betroffenheit und Bedenken
A 13	Rhein- Sieg- Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung Postfach 1551 53705 Siegburg	Josi.kollmann@rhein-sieg-kreis.de	30.10.2019	05.12.2019	Hinweise Sturzfluggefähr- dung, thermischen Situa- tion, Wasserschutzzone IIIB, Abfallwirtschaft, Im- missionschutz, Altlasten, Bodenschutz, Artenschutz, Mobilität
A 14	Unitymedia NRW GmbH Postfach 102028 34020 Kassel	ZentralePlanungND@unitymedia.de	30.10.2019	06.12.2019	Keine Bedenken
A 15	Landwirtschaftskammer NRW Gartenstraße 11 50765 Köln	Werner.muss@lwk.nrw.de	30.10.2019	06.12.2019	Keine grundsätzlichen Be- denken, Hinweis zum Ein- griffsausgleich
A 16	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahniederlassung Krefeld Postfach 101352 47713 Krefeld	Ute.limmermann@strassen.nrw.de	30.10.2019	12.12.2019	Hinweise zu Verkehrsgut- achten, Lärmschutz
A 17	Geologischer Dienst NRW De- Greif- Straße 195 47803 Krefeld	Claudia.hambloch@gd.nrw.de	30.10.2019	13.12.2019	Hinweise zu Erdbeben- zone, WSZ IIIB, Versicke- rung, schutzwürdige Bö- den, Mutterboden
A 18	Stadtwerke Bonn GmbH Recht/Liegenschaftsmanagement Theaterstraße 24 53111 Bonn	Silke.wollenweber-lhomys@stadtwerke-bonn.de	30.10.2019	18.12.2019	Hinweise zum Busverkehr

38

B Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Zeitraum: 11.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019

Eingegangene Stellungnahmen:

Nr.	Privater	Stellungnahme	Anlagen
B1	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	e-mail vom 15.11.2019	
B2	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	e-mail vom 15.11.2019	
B3	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	e-mail vom 15.11.2019	
B4	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	Schreiben vom 17.11.2019	
B5	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	Schreiben vom 18.11.2019	
B6	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	Schreiben vom 25.11.2019	Katastrerauszug
B7	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	e-mail vom 28.11.2019	
B8	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	Schreiben vom 29.11.2019	Schreiben mit Unterschriftenliste
B9	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	Schreiben vom 01.12.2019	
B10	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	e-mail vom 03.12.2019	
B11	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	e-mail vom 11.12.2019	
B12	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	Schreiben vom 12.12.2019; Kontaktformular und e-Mail vom 13.12.2019	Schreiben mit Angabe weiterer Einwender
B13	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	e-mail vom 13.12.2019	
B14	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	e-mail vom 13.12.2019	

39

2. INHALT UND ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

A Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

A 1	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein- Berg	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 1.1	Die klassifizierten Straßen sind nicht unmittelbar betroffen; somit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisungen der vorgelegten Unterlagen. Das vorgesehene neue Baugebiet wird allerdings aus meiner Sicht dann zukünftig hauptsächlich über die Einmündung Siegstraße L 143 (Ortsdurchfahrt) / Marktstraße verkehrlich erschlossen werden. Dieser Knoten ist derzeit nicht lichtsignalisiert. Ich weise bereits heute darauf hin, dass, sollte sich in der Zukunft die Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage ergeben, die Kosten für die Umsetzung einer solchen Einrichtung dann von der Stadt / vom Vorhabenträger zu tragen sein werden. Der Straßenbaulastträger der L 143 wird sich an solchen Kosten nicht beteiligen. Auch nicht an den Kosten einer anderen Umstrukturierung des betroffenen Knotens.	Das Verkehrsgutachten der AB Stadivkehr aus Bornheim vom 15.07.2019 weist nach, dass der besagte Knoten das Verkehrsaufkommen für den Planfall 2030 leistungsfähig aufnehmen kann. Im Planfall 2030 ist neben dem induzierten Verkehr des Vorhabens auch der heutige Verkehr, eine allgemeine Verkehrszunahme bis 2030 sowie ein Puffer für die zum Zeitpunkt der Verkehrszählung noch geltende Straßensperrung in Troisdorf berücksichtigt. Die Zuschläge auf das heutige Verkehrsaufkommen betragen insgesamt 21 %. Daher kann sicher ausgeschlossen werden, dass der Knoten Siegstraße/Marktstraße in Zukunft überlastet sein wird. Bis zum Satzungsbeschluss wird hierzu zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eine Abstimmung durchgeführt. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

40

A 2	PLEdoc GmbH	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 2.1	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferrigas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwab bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Da ein Verfahren nach § 13a BauGB gestaltet wird, bedarf es keiner externen Ausgleichsmaßnahmen, da die Planung so gewertet wird, als wäre sie bereits erfolgt bzw. zulässig. Rechtsgrundlage für diese Vorgehensweise bildet der § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme

41

Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst	
A 3	Inhalt des Schreibens
Nr.	
A 3.1	Für die angefragte Fläche liegt bereits eine Luftbildauswertung vor. Da Kommunen auf alte Luftbildauswertungen im Modul KISKaB von IG-NRW zugreifen können, hätte ein erneuter, eventuell bauverzögernder Antrag auf Luftbildauswertung nicht mehr gestellt werden müssen. Nachfolgend nochmals die alten Empfehlungen: Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie des konkreten Verdachtes. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite. Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.
A 4	Amprion GmbH
Nr.	Inhalt des Schreibens
A 4.1	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.
Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin	
Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Vorhabenträger wird Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mit dem Ziel aufnehmen, dass alle Flächen des Plangebietes vor Beginn der Baumaßnahmen abgesucht werden und als kampfmittelfrei gelten.	
Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.	
Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin	
Kenntrisinahme	
Beschlussvorschlag: Kenntrisinahme	

42

A 5		RSAG AöR	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens		
A 5.1	Danke für Ihre Mitteilung vom 30. Oktober 2019. Von Seiten der RSAG AöR werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben. Aus Ihren eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass unsere Abfallsammelfahrzeuge die neu geplante Verbindungsstraße zwischen Mittelstraße und Marktstraße, sowie die neue Planstraße die nach Süden in das Plangebiet führt, befahren werden sollen. Unsere Sammelfahrzeuge können dann nach Süden über die Boschstraße abfahren. Der Innenbereich der Wohnanlage wird von Abfallsammelfahrzeuge nicht befahren. Alle neu anfallenden Abfallsammelgefäße müssen zur Abfuhr am Abfuhrtag an den zwei neuen Planstraßen bereitgestellt werden. Diesbezüglich müssen an diesen geplanten Verkehrsflächen Abfallsammelplätze zum Bereitstellen der Abfälle am Abfuhrtag festgesetzt werden. Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) und RAST 06.		
			Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Freianlagenplanung Kontakt mit der RSAG aufnehmen, um die Standorte, an denen die Müllbehälter am Abfuhrtag bereitgestellt werden, abzustimmen. Die erwähnten sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Wege für die Sammlung von Abfällen werden berücksichtigt. Die Müllabfuhr kann nach Süden in Richtung Boschstraße ein- bzw. abfahren, ohne in der neuen Planstraße wenden zu müssen. Im südlichen Abschnitt der Marktstraße ist bereits eine Wendeanlage nach den o.g. Anforderungen realisiert.
			Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.
A 6		Rhein- Sieg- Verkehrsgesellschaft mbH	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens		
A 6.1	Die RSVG hat gegen die o.g. Planung keine Bedenken. Als Träger Öffentliche Belange und betroffenes Nahverkehrsunternehmen bitten wir aber, uns in die Planungen für die Planstraße zwischen Marktstraße und Mittelstraße – insbesondere in Bezug auf Breite und Abbiegeradien sowie bei der Auswahl / Ausgestaltung der Durchfahrtsperre - rechtzeitig mit einzubeziehen.		
			Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Erschließungsplanung Kontakt mit der RSVG aufnehmen, um die Details der neuen Verbindungsstraße abzustimmen. Die Durchfahrtsperre soll zunächst nicht realisiert werden; jedoch nachrüstbar sein.
			Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.

43

Bezirksregierung Düsseldorf, Luftfahrtbehörde		
A 7	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.		
A 7.1	Das Plangebiet liegt mindestens ca. 2.000 m nördlich des Verkehrslandeplatzes Bonn- Hangelar. Aufgrund der Entfernung zum Flugplatz bzw. der südlich des Flugplatzes gelegenen Platzrunde, sowie der anzunehmenden Bauhöhen bestehen gegen o.g. Bebauungsplan aus Sicht des zivilen Luftverkehrs jedoch keine Bedenken.	Kenntrisinahme Beschlussvorschlag: Kenntrisinahme
A 8	ThyssenGas GmbH	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 8.1	Mit Ihrer Nachricht vom 30.10.2019 teilen Sie uns die o.g. Maßnahme/n mit: Durch die o.g. Maßnahme werden keine von ThyssenGas GmbH betreuten Gasleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen. Gegen die o.g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.	Kenntrisinahme Beschlussvorschlag: Kenntrisinahme

A 9		Wahnbachtalsperrenverband	
Nr.		Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 9.1		Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet meiner Grundwassergewinnungsanlage an der unteren Sieg innerhalb der Wasserschutzzone III B. Die Bestimmungen der am 1. Juli 1985 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu beachten. Grundsätzlich bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 421 Teilbereich B. Im Rahmen von früheren Beteiligungen (meine Schreiben vom 30.08.2010 und 10.08.2012) zum Bebauungsplan Nr. 421 hatte ich bereits einige Anmerkungen gegeben, die auch aktuell weiter zu beachten sind. Das Niederschlagswasser kann entsprechend der Einstufung in die Belastungskategorien des Trennlasses unter Berücksichtigung der Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung versickert werden. Unbelastetes Niederschlagswasser (Kategorie I) kann problemlos versickert werden. Nur Sickerschächte sind nicht zugelassen. Schwach belastetes Niederschlagswasser (Kategorie II) ist zwingend über die belebte Bodenzone zu versickern.	In den Bebauungsplan wird eine nachrichtliche Übernahme auf die Wasserschutzzone III B aufgenommen. Die Ge- und Verbote der entsprechenden Verordnung werden beachtet. Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird in die Mischwasserkanalisation eingeleitet. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird über Sickerkörper/-blocks versickert. Die beiden Stellungnahmen aus 2010 und 2012 wurden ausgewertet. Die dort enthaltenen Hinweise werden dadurch berücksichtigt, dass die o.g. nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan erfolgt ist.
			Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.
A 9.2		Im Plangebiet des gesamten Bebauungsplans Nr. 421 lag auch der ehemalige Brunnen (WTV-Nr. Gc003) der Gärtnerei Werner (siehe Luftbildausschnitt). Dieses Teilgebiet ist offensichtlich bereits neu bebaut worden. Diesbezüglich bitte ich um Rückmeldung, ob dieser erhalten geblieben ist oder entsprechend DVGW-Regelwerk zurückgebaut wurde.	Der erwähnte Bereich liegt außerhalb des Plangebietes in der Teilfläche A. Dazu erfolgt eine gesonderte Mitteilung der Verwaltung an den Wahnbachtalsperrenverband.
			Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme

55

A 10	LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
A 10.1	Ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen. Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalsschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich. Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.	Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.
A 11	Rhein- Sieg- Kreis, Untere Naturschutzbehörde	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
A 11.1	Wir haben die ASP I schon einmal vorgeprüft, obwohl sie ja noch nicht in das offizielle Beteiligungsverfahren eingeführt worden ist. Grundsätzlich erachten wir eine ASP II für entbehrlich. Es wäre aber gut, wenn für die weitere Planung und v.a. die Baufeldfreimachung folgende Punkte berücksichtigt würden und in den Plan einfließen: 1. Gebäudeabriss: Es ist zwar mittels Endoskop ermittelt worden, dass in den Spalten keine Sommerquartiere für Fledermäuse vorhanden sind, aber das schließt die Nutzung im Winter nicht aus. Insofern bieten sich für den Abriss zwei Zeitfenster an, in denen ggfls. im Winterschlaf befindliche Tiere dann auch ausgeflogen sind, aber auch noch nicht wieder eingeflogen, nämlich Anfang/Mitte April und Mitte September-Mitte Oktober. Die ASP I sollte diesbezüglich ergänzt werden. 2. Für die Gehölzfraktionen sind die Fristen des § 39 BNatSchG zu beachten. Das könnte auch jetzt schon erfolgen, wenn die Bestandsaufnahme für den LBP erfolgt ist (sofern nicht ohnehin Verfahren nach § 13a BauGB) 3. Wir empfehlen ferner, Festsetzungen zur Verwendung Fledermaus und Insekten freundlicher Leuchtmittel und Lampentypen aufzunehmen. Gerne stehen meine Kollegin Frau Lwowski und ich für weitere Fragen zur Verfügung.	Die Anregungen wurden in die Artenschutzprüfung, Stufe 1 aufgenommen. Die abgestimmten Ergebnisse der Artenschutzprüfung wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.

46

A 12		Landschaftsverband Rheinland Kaufmännisches Immobilienmanagement, Haushalt, Gebäudeservice	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin	
A 12.1	Hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden. Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen. Ich bedanke mich vielmals für ihre Bemühungen und verbleibe	Das Rheinische Amt für Denkmalpflege sowie das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wurden gesondert beteiligt.	
		Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme	

A 13	Rhein-Sieg- Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung
Nr.	Inhalt des Schreibens
A 13.1	Aus Sicht des Rhein-Sieg-Kreises bestehen folgende Anregungen: Anpassung an den Klimawandel Sowohl hinsichtlich der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wie auch die thermische Situation wird der Planentwurf Variante 2 günstiger bewertet, da weniger Verkehrsflächen versiegelt werden. <u>Hinweise zur Sturzflutgefährdung</u> - Extreme Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern zu lokalen Überflutungen führen. Aufgrund der umliegenden Bebauung ist eine schadlose Abführung von Oberflächenwasser problematisch. Es wird daher angeregt, innerhalb des Gebietes als Präventivmaßnahme Retentions- und Versickerungsflächen, bspw. Vertiefungen von öffentlichen Grünflächen, zu schaffen. Die finale Modellierung der Geländeoberfläche soll eine möglichst schadlose Zuleitung von Oberflächenabfluss in die Retentionsflächen ermöglichen (Notwasserwege). - Eine Festsetzung der Gebäudeeingänge auf ein Mindestmaß über Geländeoberkante verhindert den Zutritt von oberflächlich abfließendem Wasser. - Baukörperöffnungen, Zugänge und Zufahrten unterhalb der Geländeoberkante sollten gegen den Zutritt von Oberflächenwasser geschützt werden.
A 13.2	<u>Hinweise zur thermischen Situation (sommerliche Hitzeperioden)</u> - In den umliegenden Gebieten herrscht vor Planumsetzung eine für die Siedlungsstruktur typische, ungünstige thermische Situation mit starker Belastung tagsüber und mäßiger nächtlicher Überwärmung. Es kann nach Planumsetzung für das Plangebiet aufgrund seiner Lage und der geplanten Bebauung von ähnlichen Verhältnissen ausgegangen werden. - Unbeachtlich der Planumsetzung wird für die Umgebung bis zum Jahr 2050 eine Verschlechterung der thermischen Situation in Hitzeperioden prognostiziert ("ungünstige Situation" ändert sich in "sehr ungünstige Situation"). Dies kann ebenfalls analog für das Plangebiet angenommen werden. - Vor diesem Hintergrund wird die geplante Anlage von Gründächern und substanzielle Pflanzmaßnahmen ausdrücklich begrüßt. Es sollte zusätzlich eine Fassadenbegrünung in Betracht gezogen werden.
	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
	In Abwägung aller vorgebrachten Meinungsäußerungen werden 60 oberirdische Stellplätze aus der Variante 2 der weiteren Planung zugrunde gelegt. Im Rahmen der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen wird ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erarbeitet. Im Bebauungsplan werden die Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens in Metern über NHN festgesetzt. Es wird ein Hinweis bzgl. Baukörperöffnungen auf der Planzeichnung angebracht.
	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt.
	Da das Plangebiet bereits heute durch Gebäude und bauliche Anlagen wie zum Beispiel Gewächshäuser zu einem hohen Maße versiegelt ist, kann von einer deutlichen Vorbelastung ausgegangen werden. Extensiv begrünte Flachdächer und Pflanzmaßnahmen werden in der Hochbau- und Außenanlagenplanung berücksichtigt. An ausgewählten Stellen, die im Rahmen Ausführungsplanung festgelegt werden, kann eine Fassadenbegrünung sinnvoll sein.
	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

A 13 Rhein-Sieg-Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	
Nr.	Inhalt des Schreibens
A 13.3	Wasserschutzgebiet Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Sankt Augustin-Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes. Für den Ausbau der Straßen, Wege und Parkplätze sowie für die Errichtung der Abwasserleitung (Anbindungen an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz) ist vor Baubeginn ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 4 Abs. 1 Ziffer 3, 4, und 6 der Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet an den Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu stellen.
A 13.4	Abfallwirtschaft Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Sankt Augustin-Meindorf liegt ist der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen dieser Wasserschutzzone nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthalitiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz -Fachbereich "Gewerbliche Abfallwirtschaft"- anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
A 13.5	Immissionsschutz Für die Beurteilung der Lärmimmissionen des angrenzenden Sportplatzes wird für das Bauvorhaben ein Gutachten erstellt. Erst nach Vorlage kann eine Stellungnahme abgegeben werden.
A 13.6	Altlasten Aus der Begründung zum Bauungsplan geht hervor, dass im Plangebiet eine Gärtnerei betrieben worden ist. Zum heutigen Zeitpunkt liegen keine Erkenntnisse darüber vor, in welcher Art und in welchem Umfang dort Pflanzenschutzmittel und Dünger eingesetzt worden sind. Daher kann aus Altlastensicht nicht beurteilt werden, ob auf dem Gelände durch die ehemalige Nutzung schädliche Bodenveränderungen verursacht worden sind. Im Hinblick auf die geplante sensible Wohnnutzung wird angeregt, eine Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) fachgutachterlich durchführen zu lassen. Dies sollte in enger Abstimmung mit dem
Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin	
In den Bauungsplan wird eine nachrichtliche Übernahme auf die Wasserschutzzone III B aufgenommen. Die Ge- und Verbote der entsprechenden Verordnung werden beachtet.	
Es wird ein entsprechender Hinweis bzgl. des Ausbaues der Erschließungsanlagen in den Bauungsplan aufgenommen.	
Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.	
Es werden entsprechende Hinweise zur Abfallwirtschaft in den Bauungsplan aufgenommen.	
Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.	
Bis zur öffentlichen Auslegung des Bauungsplanes wird ein entsprechendes Lärmgutachten erarbeitet. Dieses liegt inzwischen vor.	
Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.	
Es wurde eine entsprechende, gutachterliche Stellungnahme bzgl. der Vornutzung des Plangebietes als Gärtnerei erarbeitet.	
Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.	

A 13	Rhein- Sieg- Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin	
	Amt für Umwelt- und Naturschutz, Abteilung Grundwasser- und Bodenschutz (Frau Doppelstein-Schramm, Tel.: 02241/13-3475, E-Mail: annette.doppelstein-schramm@rsk.de) erfolgen. Erst nach Vorlage dieser Untersuchung kann aus Altlastensicht eine Bewertung erfolgen, ob im Plangebiet, gemäß dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 BauGB) gewährleistet sind.		
A 13.7	Bodenschutz Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung soll gem. § 1a Abs.2 und 3 BauGB auch der Belang Boden in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigt werden. Zudem sollen nach § 4 Abs.1 BauGB von den Trägern öffentlicher Belange Angaben zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht werden. Angaben hierzu enthält die beigefügte "Checkliste zur Berücksichtigung von Schutzgütern in der Bauleitplanung (§ 4 (1) BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Ziffer 1 BauGB) –Schutzgüter Boden und Fläche", die auf der Grundlage der Anlage 1 Ziffer 2 BauGB zusammengestellt wurde. Insbesondere die darin enthaltenen Angaben werden zur Prüfung der Planung für erforderlich erachtet. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ/argumentativ oder quantifizierend mittels geeigneter Bewertungsverfahren darzustellen. Im Falle einer quantitativen Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden folgende Verfahren zur Anwendung empfohlen: • "Verfahren Rhein-Sieg-Kreis"(Stand November 2018) oder • "Modifiziertes Verfahren Oberbergischer Kreis" (Stand November 2018) Diese beiden Verfahren können auf der Internetseite des Rhein-Sieg-Kreises unter dem Titel "Quantifizierende Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen der Bauleitplanung", Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, November 2018 abgerufen werden: (https://www.rhein-sieg-kreis.de/vw/produkte/Amt_66/Abteilung_66.2/195010100000012527.php) Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 3 BNatSchG).	In der Stadt Sankt Augustin besteht ein erheblicher Bedarf zur Bereitstellung von neuen Baugrundstücken insbesondere für Mehrfamilienhäuser. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung von neuen Baugebieten erforderlich. Aus Gründen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gilt in der Stadtplanung grundsätzlich das Leitbild der Innenentwicklung. Dabei sind für die Deckung des Flächenbedarfs vorrangig innerörtliche und bereits erschlossene Flächen zu überplanen. Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf der „Grünen Wiese“ soll möglichst verzichtet werden. Diese Möglichkeiten der ergänzenden Bebauung bzw. der Nachverdichtung (z.B. Brachflächen, Gebäudeerstand, Baulücken) sind in Menden wie auch im gesamten Stadtgebiet Sankt Augustin in den bestehenden Baugebieten im Wesentlichen ausgeschöpft. Um jedoch dem in Sankt Augustin bestehenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, ist es notwendig ein neues Baugebiet zu entwickeln. Das Plangebiet ist für die Entwicklung geeignet, da der von der Bezirksregierung Köln genehmigte FNP das Plangebiet bereits als eine für die Bebauung vorgesehen Wohnbaufläche darstellt. In einer regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis (Empirica 11/2016) wird dargelegt, dass die Bevölkerungszahl im Rhein-Sieg-Kreis weiterhin wächst. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum verstärkt sich durch einen zunehmenden Überschwappeffekt aus Bonn und Köln und hat massive Auswirkungen auf Mietniveau und Kaufpreise. Gemäß der Studie herrscht der größte Nachfragedruck innerhalb des zentralen Kreisgebietes des Rhein-Sieg-Kreises, demnach auch in Sankt Augustin. Wenn die zur Deckung der Nachfrage erforderlichen Bauleistungen in den nächsten Jahren nicht umgesetzt werden können, nimmt der Nachfragedruck weiter zu. Ein Beitrag der Kommunen ist hier, das entsprechende Bauland bereitzustellen. Zudem ist die Umgebung des Plangebietes sowie das Plangebiet selbst durch bestehende Nutzungen baulich vorgeprägt. Es besteht im Plangebiet in Folge des hohen Anteils an Gewächshäusern bereits ein hoher Anteil an überbauten Bodentflächen ohne natürliche Bodenentwicklung. Es wird ein Vorhaben der Innenentwicklung nach § 13a BauGB betrieben, um bereits baulich geprägte Siedlungsbereiche wieder nutzbar zu machen, so dass dadurch auch dem Bodenschutz Rechnung getragen wird. Der Bebauungsplan wird diesen Umstand auch durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich umsetzen. Außerdem werden die grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen und i. d. R. flächenintensiven gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen. Weitere Festsetzungen zur Grüngestaltung auf den öffentlichen Flächen (z.B. Pflanzung von Straßenbäumen) und den privaten Flächen (z.B. Gestaltung der Freiflächen) runden diese Intention ab. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktion wird unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan entsprechend der Forderung des Rhein-	

A 13	Rhein-Sieg- Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin	
	Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, steht für eine fachliche Beratung gerne zur Verfügung.	Sieg-Kreises dargestellt. Der Belang Boden wird somit in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigt und die sogenannte Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB ausreichend beachtet. Die vom Rhein-Sieg-Kreis empfohlenen Verfahren zur Berücksichtigung des Bodenschutzes bei der durchzuführenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden zur Kenntnis genommen. Die Methodik der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung lässt jedoch keinen Raum, einen darüberhinausgehenden Ausgleich für die Eingriffe in den Boden zu fordern. Eine zusätzliche Kompensation wie vom Rhein-Sieg-Kreis gefordert, ist nicht erforderlich und würde allenfalls zu Maßnahmen auf heute landwirtschaftlich genutzten Böden führen. Die Stadt Sankt Augustin hat nicht die Absicht, der Landwirtschaft hochwertige Böden für nicht erforderliche Maßnahmen zu entziehen. Ein fachtechnisch über lange Zeiträume gartenbaulich nach den Regeln der „guten fachlichen Praxis“ bewirtschafteter Boden ist im Verhältnis zu einem naturbelassenen Boden in seiner Funktion als Lebensraum für bodenlebende Organismen eingeschränkt. Die Bewertung dieser Tatsache als Vorbelastung ist keine rechtliche, sondern eine rein fachliche Bewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit, die durch die geplante Nutzungsänderung zusätzlich entsteht. Der Gesetzgeber schreibt für die Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden kein einheitliches Verfahren vor. Verbal- argumentative Betrachtungen hinsichtlich der Beurteilung des Schutzguts Boden und der vorgesehenen Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen sind rechtlich zulässig und für die Abwägung der schutzgutbezogenen Belange geeignet. Eine integrative Betrachtung von Eingriffen in den Boden und das Biotoppotenzial ist sachgerecht, da es sich um einen Naturhaushalt handelt. Eine Addition von Eingriffen ist dementsprechend nicht erforderlich. Eine Kompensation der Eingriffe in den Boden kann erzielt werden, wenn durch Einleitung einer naturnäheren Entwicklung Belastungen des Bodens gemindert oder beseitigt werden können. Beinträchtigte Bodenfunktionen können so wiederhergestellt werden. Dieser Effekt wird in der Regel im Zuge der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Biotoppotenzial erreicht. Daher kann die Kompensation für Eingriffe in das Bodopotenzial und die Kompensation für das Biotoppotenzial auf gleicher Fläche erreicht werden. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die abgestimmten Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Stellungnahme A11).	
A 13.8	Natur-, Landschafts- und Artenschutz		

A 13	Rhein-Sieg- Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
	Ich rege an, die ASP I frühzeitig mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. Gleiches gilt für den Fall, dass sich aus der ASP I heraus weitere Kartierungen als erforderlich erweisen sollten.	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.
A 13.9	Mobilität Die geplante Verbindung zwischen Mittelstraße und der Marktstraße mit einer Durchfahrtsmöglichkeit für Busse wird ausdrücklich begrüßt. Zur Gewährleistung einer hohen Betriebsstabilität ist eine gradlinige Befahrungsmöglichkeit für die Busse erforderlich, ohne Versätze und mit einer Straßenbreite von 6,50 m. Die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ebenfalls ausdrücklich begrüßt. Die berücksichtigten Maßnahmen • hohe Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger • komfortable Gehwegbreiten für Fußgänger • überdachte und abschließbare Fahrradstellplätze oberirdisch und in den Tiefgaragen • Stellplätze für Carsharing-Autos und Verhandlungen mit möglichen Betreibern • Berücksichtigung von Angeboten für die E- Mobilität (Kfz, Fahrrad) • gezielte Ansprache der zukünftigen Bewohner bzgl. des Mobilitätsverhaltens können dazu führen, dass Verkehr auf den Umweltverbund verlagert wird. Damit sich diese Maßnahmen auch in den Verkehrsverhaltensmustern der Bewohner niederschlagen, sollte die Variante 2 bevorzugt werden. Eine geringere Anzahl oberirdischer Stellplätze erhöht die Aufenthaltsqualität im gesamten Plangebiet und damit die Bereitschaft der Bewohner, ihren Anteil hierzu beizutragen und sich auf Alternativen zum motorisierten Individualverkehr einzulassen. Gleichfalls erhöht es die Chancen auf Gewinnung eines Car-Sharing Unternehmens, wenn aufgrund der reduzierten Stellplatzanzahl die Mehrheit der Haushalte auf einen Zweitwagen verzichten kann.	Die Verbindungsstraße wird geradlinig jedoch in einer regelkonformen Breite von 6 m nach Rast 06 ausgebaut. In Abwägung aller vorgebrachten Meinungsäußerungen werden 60 oberirdische Stellplätze aus der Variante 2 der weiteren Planung zugrunde gelegt. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

A 14	Unitymedia NRW GmbH	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 14.1	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Kenntritsnahme Beschlussvorschlag: Kenntritsnahme
A 15	Landwirtschaftskammer NRW	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 15.1	Gegen die o.g. Planung der Stadt Sankt Augustin bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine grundsätzlichen Bedenken. Für die Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs regen wir die Anwendung der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008" des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) als anerkanntes Verfahren nach dem aktuellen Stand an. Dies bestätigt auch der Einführungserlass zum Landschaftsgesetz für Eingriffe durch Straßenbauvorhaben (ELES). Wir gehen davon aus, dass die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen soweit möglich innerhalb des Plangebiets durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang sind Dach- und Fassadenbegrünungen, Anlagen von Gehölzstrukturen und Grünstreifen zu nennen. Für die darüber hinaus notwendig werdenden weiteren Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen regen wir an, diese mit den im Rahmen der EU-Wasserrahmenrichtlinie geplanten Maßnahmen an der Sieg zusammenzulegen. Bei der Berechnung des erforderlichen Kompensationsmaßnahmenbedarfs an Fließgewässer und in Auen wäre die Berechnung nach der "Kompensation Blau" anzuwenden, die mindestens eine Verdopplung der Öko-Punkte vorsieht. Alternativ ermöglicht die Anwendung des MKULNV Verfahrens (Koenzen) eine Vervielfachung der Öko-Punkte um den Faktor 2,5. Sollten weitere landwirtschaftliche Flächen durch Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden, behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.	Da ein Verfahren nach § 13a BauGB gestaltet wird, bedarf es keiner externen Ausgleichsmaßnahmen, da die Planung so gewertet wird, als wäre sie bereits erfolgt bzw. zulässig. Rechtsgrundlage für diese Vorgehensweise bildet der § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Beschlussvorschlag: Kenntritsnahme

Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld	
A 16	Inhalt des Schreibens
Nr.	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 16.1	Die Autobahnniederlassung Krefeld ist für den Betrieb und die Unterhaltung der westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 730 m verlaufenden Autobahn 59 Abschnitt 34 zuständig. Ebenfalls am Verfahren zu beteiligen ist die Regionalniederlassung Rhein-Berg als zuständiger Straßenbaustraßen für die nördlich verlaufende Autobahn 560, Abschnitt 1 und die in Plangebietsnähe vorhandene Landstraße 143. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers, bestehend aus Mehrfamilienhäusern sowie einer Kinderlagereinrichtung auf einem ehemaligen Gärtnergelände. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden durch das Büro "AB Stadtverkehr, Büro für Stadtverkehrsplanung", Bornheim (Stand 15.07.2019) an 3 relevanten Knotenpunkten im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes überprüft. Der Knotenpunkt Marktstraße / L 143 Siegsstraße weist lt. Gutachter "auch im Planfall noch eine ausreichende Verkehrsqualität auf, kann aber im schlechtesten Fall an seine Kapazitätsgrenze gelangen". Die L 143 ist Zubringer von/zu nördlich gelegenen A 560 Autobahnanschlussstelle Siegburg im Zuständigkeitsbereich der Regionalniederlassung Rhein-Berg. Eine Aussage inwieweit sich im weiteren Verlauf der L 143/ BAB-Anschlussstelle verkehrliche Auswirkungen ergeben könnten, enthält das Verkehrsgutachten nicht. Das Gutachten sollte diesbezüglich ergänzt werden. Ich weise darauf hin, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden können.
A 16.2	Das Lärmaufkommen aus Richtung der Autobahn A59 wurde im erarbeiteten Lärmgutachten berücksichtigt. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt.
A 16.3	Da ein Verfahren nach § 13a BauGB gestaltet wird, bedarf es keiner externen Ausgleichsmaßnahmen, da die Planung so gewertet wird, als wäre sie bereits erfolgt bzw. zulässig. Rechtsgrundlage für diese Vorgehensweise bildet der § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme

A 17	Geologischer Dienst NRW	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 17.1	Mit Ihrem Schreiben vom 30.10.2019 bitten Sie um Stellungnahme. Zum dem im Betreff genannten Verfahren gebe ich folgende Informationen und Hinweise: Erdbebengefährdung Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Obermenden: 1 / T Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsatz zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Schulen etc.	Im Bebauungsplan wird auf die Erdbebenzone 1 sowie die geologische Untergrundklasse T hingewiesen. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.
A 17.2	Hydrogeologie Das Grundstück befindet sich in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Meindorf. Die Vorgaben und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Negative Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nach Möglichkeit zu meiden oder zu mindern. Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes wäre eine flächenförmige Versickerung über die belebte Bodenzone, wie z. B. eine Mulden-Rigolen-Versickerung, vorzuziehen. Das Versickern von unverschlusstem Niederschlagswasser über eine Rigole ist aber grundsätzlich möglich.	In den Bebauungsplan wird eine nachrichtliche Übernahme auf die Wasserschutzzone III B aufgenommen. Die Ge- und Verbote der entsprechenden Verordnung werden beachtet. Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird in die Mischwasserkanalisation eingeleitet. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird über Sickerkörper/-blocks versickert. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.
A 17.3	Schutzgut Boden Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden Von der Karte der schutzwürdigen Böden ist inzwischen die 3. Auflage erarbeitet worden. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Für die Erstellung des Umweltberichtes kann die Karte der schutzwürdigen Böden über GEOportal.NRW (https://www.geoportal.nrw) abgerufen werden: GeoViewer > Adresseingabe (Adressfeld) > Geographie und Geologie > Boden und Geologie > IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50 000 – WMS > Bewertungen und Auswertungen zum Bodenschutz > Schutzwürdigkeit der Böden (dies ist die 3. Auflage) > Schutzwürdigkeit – naturnahe und naturferne Böden.	Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Gärtnerei, die seit Jahrzehnten betrieben wurde. Durch die eingesetzten Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist von einer Vorbelastung des Plangebietes auszugehen, so dass die Annahme gerechtfertigt ist, dass es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Böden nicht um schutzwürdige Böden handelt. Der § 202 BauGB ist durch das Bauplanungsrecht eingeführt und bedarf daher keiner weiteren Erwähnung im Bebauungsplan.

56

A 18	Stadtwerke Bonn GmbH	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 18.1	Namens und im Auftrag der Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH, der Bonn Netz GmbH und der Energie- und Wasserversorgung Bonn Rhein-Sieg GmbH teilen wir folgendes mit: <u>Stellungnahme Bonn Netz GmbH und der Energie- und Wasserversorgung Bonn Rhein-Sieg GmbH:</u> Keine Bedenken. <u>Stellungnahme Fahrwege:</u> Aus den vorgelegten Planunterlagen ist erkennbar, dass keine Beeinträchtigungen der betrieblichen Anlagen der SWBV/SSB vorhanden sind. Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken. Sollte sich im Zuge des Weiteren planungs- / koordinierungs- und Bauablaufes herausstellen, dass betriebliche Belange betroffen sind, bitten wir Sie um weitere Abstimmung mit unserem Hause. Wir möchten darauf hinweisen, dass Um- bzw. Neuverlegungsmaßnahmen betriebstechnischer Leitungen oder baulich Änderungen von Betriebsanlagen zu Lasten des Verursachers gehen. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Bereich Fahrwege. Für Gewerke anderer Bereiche kann keine Haftung übernommen werden. <u>Stellungnahme Verkehrsplanung:</u> Die Marktstraße wird zwischen den Haltestellen „Menden Post“ und „Menden Markt“ von drei Buslinien befahren. Wir gehen davon aus, dass die Belange des ÖPNV ausreichend Beachtung finden und wir bei drohenden Störungen und Behinderungen des Betriebsablaufes, sowie baulichen Veränderungen unserer Betriebsanlagen frühzeitig informiert werden und eventuelle Kosten Bestandteil der Baumaßnahme sind. Wir weisen vorsorglich auf den Flächenbedarf der aufgeführten Haltestelle hin. Sollten aus unvermeidlichen Gründen Veränderungen der Haltestelle erfolgen müssen, sind diese frühzeitig mit uns abzustimmen. In diesem Bereich muss mit der normalen Geräuscentwicklung aus dem Busbetrieb gerechnet werden.	Die Belange des ÖPNV werden betrachtet. Die neue Verbindungsstraße wird von der Querschnittsbreite der Fahrbahn sowie der Radien so ausgelegt, dass dort ein Busverkehr möglich ist. Die RSVG wird in die Planung eingebunden.
		Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme

B Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

B 1 Einwender 1		
Nr.		Inhalt des Schreibens
B 1.1		Wir haben am gestrigen Info-Termin teilgenommen. Wichtigster Punkt der Bedenken bei den Bürgern scheint die Verkehrssituation zu sein. Dem können wir uns nur anschließen. An unserer kleinen Sackgasse liegen Kindergarten, Sportplatz, Schulen, Schwimmbad etc. Tagtäglich rasen vor allem zu Schulbeginn und -ende zahlreiche KFZ bis zum Wendehammer und zurück, stellen die Straße parallel zum Sportplatz zu, Eltern, die ihre Kinder zum Kindergarten bringen oder holen, parken auf der Straße, während der Parkplatz des Kindergartens leer bleibt, wir als Anlieger aber keinen Parkplatz mehr finden. KFZ, die keinen Parkplatz am Markt finden, stehen ebenfalls auf dem Acker so dicht vor unserer TG-Ausfahrt, dass man kaum nach rechts schauen kann. Wir haben die Polizei bereits 2 Mal gebeten, Geschwindigkeitskontrollen durchzuführen. Dies ist geschehen während der Ferien mit einem mobilen Kasten, der die durchschnittliche Geschwindigkeit während einer Woche aufzeichnet. Ergebnisse wurden uns aber nicht mitgeteilt.
	B 1.2	An der Kreuzung Marktstraße/Siegstraße kommt es zu langen Wartezeiten und sogar Rückstau in die Straße auf dem Acker - wenn dann noch Busse sich begegnen und Fußgänger über die Straße laufen, ist es ganz vorbei.
		Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme Das Verkehrsgutachten der AB Stadtverkehr aus Bornheim weist nach, dass der besagte Knoten L143/Marktstraße das Verkehrsaufkommen für den Planfall 2030 leistungsfähig aufnehmen kann. Im Planfall 2030 ist neben dem induzierten Verkehr des Vorhabens auch der heutige Verkehr, eine allgemeine Verkehrszunahme bis 2030 sowie ein Puffer für die zum Zeitpunkt der Verkehrszählung noch geltende Straßensperrung in Troisdorf berücksichtigt. Die Zuschläge auf das heutige Verkehrsaufkommen betragen insgesamt 21 %. Daher kann sicher ausgeschlossen werden, dass der Knoten Siegstraße/Marktstraße in Zukunft überlastet wird. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.
B 1.3		Wo sollen zukünftig Besucher Mendens parken, wenn der Marktplatz, unsere Straße und die Parktaschen am Ende unserer Straße jetzt schon überfüllt sind. Bitte auch dringend zusätzliche Besucherparkplätze einplanen. Die Straße auf dem Acker ist nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens, da über sie keine weitere Erschließung des Neubaugebietes stattfindet. Das Vorhaben kann keinen Beitrag liefern, die bestehende Situation in der Straße auf dem Acker zu verbessern. Hier muss durch ordnungsrechtliche Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine Lösung gefunden werden. Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme Das Verkehrsgutachten der AB Stadtverkehr aus Bornheim weist nach, dass der besagte Knoten L143/Marktstraße das Verkehrsaufkommen für den Planfall 2030 leistungsfähig aufnehmen kann. Im Planfall 2030 ist neben dem induzierten Verkehr des Vorhabens auch der heutige Verkehr, eine allgemeine Verkehrszunahme bis 2030 sowie ein Puffer für die zum Zeitpunkt der Verkehrszählung noch geltende Straßensperrung in Troisdorf berücksichtigt. Die Zuschläge auf das heutige Verkehrsaufkommen betragen insgesamt 21 %. Daher kann sicher ausgeschlossen werden, dass der Knoten Siegstraße/Marktstraße in Zukunft überlastet wird. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt. Für das Vorhaben selbst werden ca. 190 Stellplätze in den Tiefgaragen bereitgestellt. Außerdem werden 60 Stellplätze oberirdisch gemäß Variante 2 geschaffen. In den öffentlichen Straßenräumen werden auch Besucherparkplätze geschaffen, die nicht nur den Bewohnern des neuen Wohnquartiers zur Verfügung stehen, sondern der Allgemeinheit. Desweiteren wird auf das Mobilitätskonzept verwiesen, durch welches ein ganzes Bündel an Maßnahmen beispielsweise für den Fuß- und Radverkehr, in Kombination mit einer guten ÖPNV-Anbindung und fußläufig erreichbaren Nahversorgungsmöglichkeiten, vorgesehen und deshalb eine Ausweisung von weiteren Stellplätzen nicht erforderlich ist. Das Vorhaben kann keinen Beitrag liefern, die bestehende Parkplatzsituation in Mendens zu verbessern. Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme

Einwender 1		Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
B 1	Nr.	Inhalt des Schreibens
B 1.4		Auch das Linksabbiegen und Befahren der Marktsstraße von uns aus wird immer schwieriger durch die dort abgestellten PKW. Wenn dann noch Bus und mehrere Fahrräder entgegenkommen, braucht man viel Geduld und gute Nerven. Bei fast 200 zusätzlichen Wohnungen dann mit Sicherheit noch mehr. Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme
B 1.5		Vielleicht gibt es ja die Möglichkeit einer Einbahnstraßen-Regelung im Bereich Burgstraße und der neuen verlängerten Marktsstraße. Die neue Verbindungsstraße zwischen der Mittelstraße über die Marktsstraße zur Siegstraße hat neben der Erschließung des Neubaugebietes das Ziel, die Burgstraße sowie den nördlichen Teil der Mittelstraße vom Verkehr zu entlasten, um dort die Aufenthaltsqualität generell und die Voraussetzungen für den örtlichen Einzelhandel in der Burgstraße zu steigern. Eine vorgeschlagene Einbahnstraßenregelung ist auch deshalb nicht sinnvoll, da dadurch zusätzliche Fahrten durch Suchverkehre ausgelöst werden. Denn wenn ein Verkehrsteilnehmer sein Ziel verfehlt, muss er die gesamte Strecke der Einbahnstraßen-Regelung erneut zurücklegen, was mit zusätzlichem Verkehr verbunden wäre. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.
B 1.6		Auch Bodenschwellen zur Geschwindigkeitsminderung wären vielleicht hilfreich. Die Realisierung von Bodenschwellen ist auch Gründen des Komforts für die Fahrgäste der in der Marktsstraße verkehrenden Busse nicht möglich. Es werden jedoch sogenannte Fahrbahnkissen vorgesehen, die von den Bussen überfahren werden können, für den Pkw-Verkehr aber zu einer Verkehrsberuhigung beitragen. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.

59

B 2	Einwender 2	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
B 2.1	Nach der gestrigen Informationsveranstaltung zur Bebauung der alten Gärtnerei Werner im Stadtteil Menden würde ich bei Ihnen gerne einen Vorschlag für das Projekt einreichen. Die Straße „Boschstraße“ liegt in unmittelbarer Nähe zum geplanten Wohngebiet sowie dem geplanten Kindergarten. Aufgrund der hohen Anzahl an Wohnungen und entsprechend vielen Bewohnern wird mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet. Damit die wenigen Parkplätze in der Boschstraße nicht als Parkplatz für das neue Wohngebiet genutzt werden, ist daher mein Vorschlag die Boschstraße als „Anlieger Frei“ Straße zu deklarieren. Eine ähnliche Lösung um die Parksituation in der Boschstraße nicht zu verschlechtern kann natürlich ebenfalls erarbeitet werden.	Ein Durchgangsverkehr von der neuen Stichstraße zur Boschstraße wird durch Poller verhindert, somit ist nur für den Fuß- und Radverkehrs, Ver- und Entsorgung sowie Rettungsfahrzeuge eine Durchfahrt möglich. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Boschstraße nur durch Anlieger befahren wird. Im Rahmen des Vorhabens werden in den öffentlichen Straßenräumen Besucherparkplätze geschaffen, die nicht nur den Bewohnern des neuen Wohnquartiers zur Verfügung stehen, sondern der Allgemeinheit. Für die Kita werden ca. 17 Stellplätze vorgesehen. Die Anregung zur Deklaration der Boschstraße als „Anlieger Frei“ bedarf einer entsprechenden verkehrsrechtlichen Widmung, die außerhalb des Bebauungsplanes betrieben werden müsste. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.

B 3	Einwender 3	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
B 3.1	Herzlichen Dank für die Ausführungen zur geplanten Bebauung des Geländes der ehemaligen Gärtnerei Werner am gestrigen Abend. Wie zugesagt übersende ich Ihnen meine Gedanken hinsichtlich des Standortes einer KiTa. Unbestritten ist, dass eine KiTa gebaut werden sollte. Der Grund hierfür ist ausschließlich die Verkehrsanbindung über eine Stichstraße. Auch bei einer Breite ca. 6 mtr. und für den Fall, dass ein regelgerechter und somit funktionierender Wendehammer realisiert wird, würde sich die Situation nur als 2. oder 3. Wahl anbieten. Dazu kommt eine recht hohe Verkehrsbelastung in einem Wohngebiet. Andere Anwohner (z.B. Boschstraße) befürchten einen Verdrängungseffekt des Parkens, wenn es zum Beginn und Schließen der KiTa aufgrund der vermuteten hohen Auslastung der Stichstraße/Zufahrt KiTa, zu Verzögerungen kommt. Es handelt sich um eine KiTa, nicht um eine Schule. Das Alter der Kinder und das Besorgnis der Eltern führt dazu, sehr viele einen "Elterlichen Bring- und Hol-Service" vorziehen und die Hälfte davon wohl per Auto; nur ortsnahe Wohnenden wählen und das nur bei gutem Wetter einen Fußweg. Bei der vorgesehenen Größe der KiTa kann von einer Belegung von 150 bis 160 Kinder ausgegangen werden. Würden nur ca. die Hälfte im "Elterlichen Bring- und Hol-Service" gebracht werden, käme es zu einem hohen Verkehrsaufkommen, wenn auch nur zu den Spitzenzeiten. Jedoch ist ein weiterer Blickwinkel eher ausschlaggebend. Die Strecke von der Einmündung der Marktstraße bis zum geplanten Eingang der KiTa beträgt ca. 130 Meter. Aufgrund der Stichstraßensituation fährt ein "Elterlichen Bring- und Hol-Service" diese Strecke 4-mal täglich, also etwas mehr als einen halben Kilometer. Davon ausgehend, dass im Mittel 55 Kinder per Auto gebracht werden, macht das eine tägliche Gesamtstrecke von 28,6 km aus. Und das an 5 Werktagen, sofern sich die Öffnungszeiten ausschließlich auf diese Zeiten beschränken; manche Kitas haben zusätzliche Angebote. Diese täglichen 28,6 gefahrenen Kilometer konzentrieren sich aber nicht auf eine weite Strecke, sondern auf 130 Meter in einem Wohngebiet. Die Investoren/die Vortragenden haben erklärt, dass zwar das gesamte Gelände bebaut wird, doch die KiTa in der Herstellung nicht einbezogen sei; dieses sei eine ausschließlich städtische Angelegenheit. Natürlich ist nachzuvollziehen, dass die Stadt ein eigenes Grundstück aus den verschiedensten Gründen heraus für das Bebauen mit einer KiTa bevorzugt. In diesem Falle aber sprechen die zu erwartende Verkehrsprobleme und die vermeidbaren Schadstoffemissionen in Stoßzeiten und Parkplatzproblem dagegen. Natürlich würde ein anderer Standort einer KiTa nicht die bekannte Problematik des elterlichen Bring- und Holservice lösen; diese Einwirkungsmöglichkeiten können durch Verkehrsführungen-/Regelungen nur minimal beeinflusst werden. Denkbar wäre aber eine Art "Drive-in" im Bereich/nähe des Bereiches des KiTa-Eingangs. Ein vor- und nachgeschaltetes 'Absolutes Halteverbot', ebenso auf der gegenüberliegenden Straßenseite, würde den Verkehrsfluss sicherstellen, den "Bring- und Holservice" nicht unmöglich, jedoch weniger komfortabel gestalten. ... und nebenbei, täglich 28 Kilometer Fahrtstrecke durch Wohngebiet vermeiden. Eine denkbare Lösung wäre ein Tausch von Grundstücken. Für den Investor könnte eine Bebauung an dem vorgesehenen KiTa-Standort durchaus positive Aspekte haben, insbesondere Wohnung in einer ruhigen Stichstraßenlage eher bevorzugt werden. Andererseits ist das Gelände groß genug, um einen anderen geeigneten Standort zu finden.	Die Berechnungen des Einwenders zur zurückgelegten Strecke des Hol- und Bring- Verkehrs von und zur KiTa ist hypothetischer Natur, hält aber einer wissenschaftlichen Betrachtung anhand gängiger Methoden der Verkehrsplanung nicht stand. Das Verkehrsgutachten weist nach, dass der Knoten Marktstraße, dessen südlicher Ast zu den beiden KiTa- Standorten führt, mit den Qualitätsstufen A bzw. B eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit hat. Die Wendeanlage im Bereich der beiden Kitas entspricht den Vorgaben der einschlägigen, straßentechnischen Regelwerke. Außerdem sind im Bereich der geplanten KiTa 17 Stellplätze vorgesehen. Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gehen bei Kitas von 1 Stellplatz je 20 bis 30 Kindern aus. Bei 6 Gruppen mit 120 Kindern ist daher von 4 bis 6 erforderlichen Stellplätzen auszugehen. Die Gegenüberstellung der Zahlen zeigt, dass 3- bis 4-mal mehr Stellplätze vorgesehen werden, als dies rechtlich erforderlich wäre. Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der Hol- und Bring- Verkehr zu den beiden Kitas leistungsfähig abgewickelt werden kann, sofern sich die überwiegende Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer regelkonform verhält. Dies ist ggfs. durch ordnungsrechtliche Maßnahmen sicher zu stellen. Das vorgesehene Grundstück der KiTa ist aufgrund seines polygonalen Flächenzuschnittes sowie der zum Teil äußerst geringen Grundstückstiefen für Wohnungsbau nicht geeignet. Daher scheidet ein Flächentausch und damit eine Verlagerung der KiTa aus. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

B 4	Einwender 4	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
B 4.1	Zu der am 14.11.2019 in der Aula in Menden vorgestellten Planung haben wir Bedenken 1. zu der konzipierten Durchfahrtsperre der neuen Verbindungsstraße Mittelstraße → Marktstraße, 2. ob verhindert werden kann, dass in größerem Umfang ungeordnete und gefährliche „Bing- und Holdienste“ für die Kita über die verkehrsberuhigte Boshstraße erfolgen, und 3. dass die vorgesehenen Stellplätze für den Gebäudekomplex M ausreichen. Zu 1.) Bei einer Durchfahrtsperre würde der Verkehr zur 6-zügigen Kita aus dem Gebiet „Obermenden“ (etwa Meindorferstraße/Fasanenweg/Ernst-Reuter-Straße) über die jetzt schon überlastete Burgstraße/Marktstraße führen. In der Realität wird mit Sicherheit der zwar nicht zulässige aber wesentlich einfachere, kürzere und damit schnellere Weg über die verkehrsberuhigte Boshstraße gewählt werden, um einen Teil der Kinder mit dem Auto zur Kita zu bringen bzw. abzuholen.	Die Durchfahrtsperre soll zunächst nicht realisiert werden; jedoch nachrüstbar sein. Die neue Verbindungsstraße zwischen der Mittelstraße über die Marktstraße zur Siegstraße hat neben der Erschließung des Neubaugebietes das Ziel, die Burgstraße sowie den nördlichen Teil der Mittelstraße vom Verkehr zu entlasten, um dort die Aufenthaltsqualität generell und die Voraussetzungen für den örtlichen Einzelhandel in der Burgstraße zu steigern.
B 4.2	Zu 2.) Die verkehrsberuhigte Boshstraße wird jetzt schon häufig zum Parken von Autos benutzt, die in der Mittelstraße keinen Platz finden. Eine – nicht einzige – Ursache ist die Tatsache, dass die Stadt Sankt Augustin Mitte der 1970er Jahre schnell und unbürokratisch die Niederlassung eines Kinderarztes in der Boshstraße (Zugang über Mittelstraße) favorisierte (damals Dr. Mertens, heute Dr. Tyka). Seinerzeit fielen Vorgaben für eine bestimmte Anzahl von Patienten-Parkplätzen für PKWs unter den Tisch – mit der Konsequenz, dass jetzt Eltern häufig für die Dauer der Behandlung der Kinder in der Boshstraße parken. Wenn in den Morgen-/Mittag-/Nachmittagsstunden zusätzlich ein Teil der Kinder zur 6-zügigen Kita gebracht bzw. abgeholt wird und die Eltern – wenn auch nur kurz – das Auto in der Boshstraße am Wendehammer parken, ist das Chaos perfekt und gefährliche Situationen sind unvermeidbar. Welche Maßnahmen sind geplant, um hier einen Dauereinsatz von Ordnungsamt und Polizei zu vermeiden? Kann nach der SVO eine verkehrsberuhigte Straße zusätzlich auch zur Anliegerstraße erklärt werden?	Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird gefolgt. Ein Durchgangsverkehr von der neuen Stichstraße zur Boshstraße wird durch Poller verhindert, somit ist nur für den Fuß- und Radverkehrs, Ver- und Entsorgung sowie Rettungsfahrzeuge eine Durchfahrt möglich. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Boshstraße nur durch Anlieger befahren wird. Im Rahmen des Vorhabens werden in den öffentlichen Straßenräumen Besucherparkplätze geschaffen, die nicht nur den Bewohnern des neuen Wohnquartiers zur Verfügung stehen, sondern der Allgemeinheit. Für die Kita werden ca. 17 Stellplätze vorgesehen. Die Anregung zur Deklaration der Boshstraße als „Anlieger Frei“ bedarf einer entsprechenden verkehrsrechtlichen Widmung, die außerhalb des Bebauungsplanes betrieben werden müsste.
		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.

52

B 4.3	Es stellt sich ohnehin die Frage, warum eine 6-zügige Kita mit ca. 120 Kindern – noch dazu in unmittelbarer Nähe des 3-zügigen Waldorfkinderhauses - unbedingt in die äußerste Ecke des zu bebauenden großen Geländes gezwängt werden muss, wodurch nicht nur die Erreichbarkeit über die zu benutzende Zuwegung in hohem Maße erschwert, sondern auch das Verkehrsaufkommen in diesem engen Bereich mit dann 9 Gruppen zu je ca. 20 Kindern extrem erhöht werden. „Im Rebhuhnfeld“ ist die Lage der Kita intelligenter gelöst worden!	Das Verkehrsgutachten weist nach, dass der Knoten Marktstraße, dessen südlicher Ast zu den belagerten Kita-Standorten führt, mit den Qualitätsstufen A bzw. B eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit hat. Die Wendeanlage im Bereich der beiden Kitas entspricht den Vorgaben der einschlägigen, straßentechnischen Regelwerke. Außerdem sind im Bereich der geplanten Kita 17 Stellplätze vorgesehen. Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gehen bei Kitas von 1 Stellplatz je 20 bis 30 Kindern aus. Bei 6 Gruppen mit 120 Kindern ist daher von 4 bis 6 erforderlichen Stellplätzen auszugehen. Die Gegenüberstellung der Zahlen zeigt, dass 3- bis 4-mal mehr Stellplätze vorgesehen werden, als dies rechtlich erforderlich wäre. Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der Hol- und Bring- Verkehr zu den belagerten Kitas leistungsfähig abgewickelt werden kann, sofern sich die überwiegende Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer regelkonform verhält. Dies ist ggfs. durch ordnungsrechtliche Maßnahmen sicher zu stellen. Das vorgesehene Grundstück der Kita ist aufgrund seines polygonalen Flächenzuschnittes sowie der zum Teil äußerst geringen Grundstückstiefen für Wohnungsbau nicht geeignet. Daher scheidet ein Flächentausch und damit eine Verlagerung der Kita aus.
B 4.4	Zu 3.) Vermutlich handelt es sich bei dem im Städtebaulichen Konzept S 4. aufgeführten Fremdgrundstück um den in den Plänen eingezeichneten Gebäudekomplex M, auf dem der Altleigentümer ca. 15 Wohnungen realisieren will, wobei eine separate Tiefgarage offensichtlich nicht vorgesehen ist. Sind für diese Bewohner zu mietende Stellplätze in den angrenzenden Tiefgaragen fest eingeplant/reserviert oder sind stattdessen nur die fünf Plätze an der westlich angrenzenden Parkfläche zu Komplex L vorgesehen plus die sechs Stellplätze entlang der neu zu errichtenden Verbindungsstraße (Mittelstraße → Marktstraße)? Es ist ganz sicher illusorisch anzunehmen, dass Stellplätze entlang einer (durchlässigen?) Verbindungsstraße (Mittelstraße → Marktstraße) (= öffentlicher Bereich) für Anwohner der neu zu errichtenden Gebäude zur Verfügung stehen werden, da bereits jetzt der Parkplatz an der Marktstraße oft vollständig besetzt ist. Wie hoch sind grundsätzlich die Vorgaben seitens der Stadt für die Anzahl der Stellplätze für ein vergleichbares Bauvorhaben mit 15 Wohnungen im innerörtlichen Bereich?	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt. Für alle Wohnungen im Plangebiet gilt, dass 1 Stellplatz pro Wohnung in den geplanten Tiefgaragen vorgesehen werden und ein weiterer Anteil an privaten Stellplätzen oberirdisch. So verhält es sich auch beim Gebäude mit der Bezeichnung M, dass beim Altleigentümer verbleibt. Die Stellplätze in der Tiefgarage können per Baulast auch anderen Grundstücksteilen zugeordnet werden. Dies ist im Baulastverfahren zu regeln. Die erwähnten Stellplätze innerhalb der Verbindungsstraße stellen öffentliche Besucherstellplätze dar und werden nicht auf die o.g. Stellplätze angerechnet. Dies sind durch die Allgemeinheit nutzbar. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.

B 5	Einwender 5	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
B 5.1	Bei dem Bebauungsplan rechne ich mit Fehleinschätzungen hinsichtlich der benötigten Parkplätze und des prospektiven Verkehrsaufkommens, speziell was die Siegstrasse betrifft. Höheres Verkehrsaufkommen durch Bevölkerungszunahme Die Bevölkerungszahl der Bezirke Geislar, Meindorf und Menden steigt. Der Anteil der Rentner wird mittelfristig durch den Zuzug junger Familien ersetzt, da die Achse Bonn -Köln-Leverkusen die nötigen Arbeitsplätze zur Verfügung stellt. Dazu schreibt die Stadt Sankt Augustin: „8.1.1 „Attraktive Wohnstadt in der Nachbarschaft größerer Zentren“ Das oben genannte, auf Sankt Augustin bezogene Zitat aus dem Bericht der Enquete-Kommission beschreibt eine wesentliche Stärke der Stadt. Kennzeichnend für Sankt Augustin ist dabei generell eine stabile, sozial ausgewogene Wohnbevölkerung, bei der die Mittelschicht dominiert. Dies zeigt sich auch in einem höheren Einkommensniveau mit einer Kaufkraftkennziffer von 108, die sogar noch über den ohnehin hohen Durchschnittswerten des Rhein- Sieg Kreises liegt. Auch in Bezug auf die berufliche Qualifikation der Bevölkerung liegt Sankt Augustin über dem Durchschnitt. Nach wie vor besitzt die Stadt hohe Attraktivität als Wohnort, vor allem für Familien mit Kindern. Sie entsteht auch aus der engen räumlichen Lage zu Bonn und eingeschränkt auch zu Köln mit ihren oberzentralen Funktionen, was berufliche Entwicklungsmöglichkeiten, Einkauf, Entertainment etc. betrifft.“ Wenn ich das auf der Bürgerversammlung richtig verstanden habe, wurde die Verkehrszählung im Mai durchgeführt. Das höchste Verkehrsaufkommen gibt es aber in den Monaten Oktober bis März, wenn die Pendler dem warmen Auto den Vorzug geben. Die Zunahme der Verkehrsdichte in diesen Monaten lässt sich auf der Autobahn leicht nachweisen.	Die einschlägigen, Verkehrlichen Empfehlungen sehen vor, dass Verkehrszählungen in den Monaten April, Mai und Juni, sowie September und Oktober durchgeführt werden sollen, da in diesen Zeiträumen ein repräsentatives Verkehrsaufkommen erwartet werden kann. Jahreszeitliche Einflüsse der Annehmlichkeit spielen dabei keine Rolle. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.
B 5.2	Ausweichstrecke bei Verkehrsstörungen Die Meindorfer Straße ist zudem eine Ausweichstrecke bei Störungen auf der A 59 und A 560 geworden, von denen es in den nächsten Jahren allein schon wegen der geplanten Baumaßnahmen noch viele geben wird. Dieser Verkehr fließt hauptsächlich weiter über die Siegstraße. Für die jetzigen Umbauarbeiten an der Nordbrücke wurden bereits in 2014 Bedenken geäußert, die sich nachweislich bestätigt haben: „Datum: 26.02.2014 Drucksachen-Nr.: 14/0069 Verkehrbelastungen der Stadtteile Meindorf und Menden während der Umbaumaßnahme an der Bonner Nordbrücke Beschlußvorschlag: Den Medien ist zu entnehmen, dass im Zuge der notwendigen Sanierungsmaßnahmen an der Bonner Nordbrücke aufgrund des Umgehungsverkehrs von einer verstärkten Verkehrsbelastung der L16 durch Meindorf auszugehen ist. Vor diesem Hintergrund beschließt der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss die Stadtverwaltung aufzufordern, sich im Kontext der Sanierung der Nordbrücke mit den beteiligten Kommunen, Institutionen und Straßenbausträgern in Verbindung zu setzen und eine gemeinsame Lösung zu erarbeiten. Vor dem Hintergrund der besonderen Belastung der Stadtteile Meindorf und Menden sollen nachfolgende Punkte eine wesentliche Rolle spielen und auf Praktikabilität geprüft werden: Menden: • Es muss (zumindest) in den Verkehrsspitzen sichergestellt werden, dass die Verkehre aus der von-Galen- und Mittelstr. auf die L 16 (Meindorfer Straße) in Fahrtrichtung Siegstraße einbiegen	Es ist nicht zu bestreiten, dass der Agglomerationsraum Köln/Bonn erheblich durch Verkehr belastet ist. Dies kann jedoch nicht generell dazu führen, dass jede weitere städtebauliche Entwicklung unterbleiben muss. Vielmehr verhält es sich so, dass im Zuge der Klimawende, zu der explizit auch die Verkehrswende gehört, neue Wege beschritten werden müssen, um ein erträgliches Verkehrsniveau zu erreichen. Daher wurde neben einem Verkehrsgutachten auch ein Mobilitätskonzept für das Neubauvorhaben erstellt, das Wege aufzeigt, wie dieses Ziel mit realistischen Maßnahmen angegangen werden kann. Laut der Statistik des Kraftfahrtbundesamtes besitzen junge Menschen in Deutschland zunehmend seltener einen Führerschein. Zwischen Anfang 2010 und 2019 sank die Zahl der bis 24-Jährigen mit einem Führerschein für Pkw, Motorrad oder Roller von 5,1 Millionen auf 4,4 Millionen. Demnach machten laut Statistischem Bundesamt 2010 noch 86 Prozent der 18- bis 24-Jährigen in Deutschland den Führerschein, im Jahr 2018 lediglich noch 79 Prozent. Dies zeigt, dass die Bedeutung des eigenen PKW für die jüngere Generation bereits deutlich zurückgeht. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

B 5	Einwender 5	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
	können. Anmerkung: Schon heute ist in den Verkehrsspitzenzeiten ein Einfahren aus den untergeordneten Straßen schwer möglich. Die Ampelschaltung Sieg-/Burgstr. muss dann den Verkehrsströmen in Fahrtrichtung Autobahn Ihre Gesprächspartnerin: Peter Kespohl Seite 2 von Drucksachen Nr.: 14/0069 angepasst werden, weil ansonsten erheblicher Rückstau. 1. Insbesondere muss das Abbiegen nach links von der Sieg- in die Burgstraße unterteilt werden, weil wegen Gegenverkehrs dann u.U. bei einer Ampelphase nur 2. ein Fahrzeug den Kreuzungsbereich passieren kann." Dazu kommt der Neubau der Siegburgbrücke nach Troisdorf und eine bereits jetzt überlastete Verkehrssituation an der Kreuzung am Bauhof/B56, die sich nur durch eine aufwändige und teure Änderung der Verkehrswege entschärfen lässt. Leider wurde versäumt, die Siegburgstraße zu entlasten, etwa durch die Weiterführung der Meindorfer Straße mit Querung Siegburgstraße und Einmündung in eine verbreiterte Friedrich-Gaßstr. mit einer Weiterführung in die B 56 und A560. Menden hat einen sehr hohen Anteil an Pendlern, die ihren eigenen PKW benutzen. Auch das erwartete, veränderte Mobilitätsverhalten wird keine gravierenden Veränderungen auf den Individualverkehr bei Pendlern haben, da der öffentliche NRW Nahverkehr zum Teil jetzt seine Grenzen erreicht (Nadelöhr Köln Hbf) und die Fahrzeiten zu den Arbeitsstätten oft zu lang sind. Die ständigen Verspätungen und Zugausfälle seien zudem erwähnt und eine Besserung ist nicht in Sicht. Zielrichtungen des Pendlerverkehrs sind hauptsächlich Meindorf und der Kreisverkehr bei Pflanzengasse. Eine Wegzuführung auf die Mittelstraße wird eine hohe Verkehrsbelastung der engen Kolpingstraße und damit der Altstadt verursachen. Die engen Straßen sind für einen Berufsverkehr nicht geeignet.	
B 5.3	Geplante Stellflächen für PKW's: Carsharing wird in Menden keine Rolle spielen, das klappt halbwegs nur in Großstädten und dann auch nur im Innenstadtbereich. Für e-Bikes gilt ähnliches. Diese werden überwiegend für die Freizeit oder nicht zu lange Wegstrecken genutzt. Somit ist der Bedarf an Parkplätzen eindeutig schon gerechnet und berücksichtigt zudem in keiner Weise den Lieferverkehr (u.a. Amazon, Zalando, Handwerker etc. Tendenz steigend), Besucher und Kindergartentransporte, was in den Planungen nur im Ansatz berücksichtigt ist. Die Parkplätze vor dem neuen Kindergarten werden vermutlich von den Anliegern genutzt und Wendemöglichkeiten sind keine vorhanden. Das tägliche Chaos ist vorprogrammiert. Leider ist es bei Neubaugebieten übliche Praxis geworden, Parkplätze zugunsten von Privatgrundstücken und Wohnraum zu reduzieren, da sich damit für den Bauherren ein höherer Profit erzielen lässt. Das gleiche Argument gilt für die Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten (160 auf 190). Da ich beruflich und privat viel unterwegs, mehrfach umgezogen bin und viele Neubaugebiete kenne, möchte ich dazu beitragen, irreparable Fehlplanungen zu vermeiden und bitte deshalb darum, den Bebauungsplan zu überarbeiten.	Für das Vorhaben selbst werden ca. 190 Stellplätze in den Tiefgaragen bereitgestellt. Außerdem werden 60 Stellplätze oberirdisch gemäß Variante 2 geschaffen. In den öffentlichen Straßenräumen werden auch Besucherparkplätze geschaffen, die nicht nur den Bewohnern des neuen Wohnquartiers zur Verfügung stehen, sondern der Allgemeinheit. Desweiteren wird auf das Mobilitätskonzept verwiesen, durch welches ein ganzes Bündel an Maßnahmen beispielsweise für den Fuß- und Radverkehr, in Kombination mit einer guten ÖPNV-Anbindung und fußläufig erreichbaren Nahversorgungsmöglichkeiten, vorgesehen und deshalb eine Ausweisung von weiteren Stellplätzen nicht erforderlich ist. Das Vorhaben kann keinen Beitrag liefern, die bestehende Parkplatzsituation zu verbessern. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

B 6	Einwender 6	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
B 6.1	Wir hatten am Donnerstag, dem 14.11.2019 Gelegenheit, den Entwurf für die geplante Bebauung uns anzusehen, sowie die Ausführungen der Planer und Architekten zu hören. Etwas überrascht waren wir doch, dass Straßenplanungen aus dem 1. Entwurf nicht mehr vorgesehen waren. (Siehe rote Striche, demnach geht die Straße nur bis zu unserem Grundstück, Parz. 1166/77). Die Grundstücke an der Marktstraße haben eine Länge von ca. 100 m. Hier könnten auf privater Basis, wenn die Straße weiterführen würde, 1- bis 2-geschossige Wohneinheiten entstehen. Diese langen Gärten werden künftige Generationen nicht mehr bewirtschaften wollen. Es ist also nur eine Frage der Zeit, dass hier gebaut wird, zumal die Stadt Sankt Augustin Wert darauf legt, dass brach liegende Grundstücke bebaut werden! Wie weit ist es denn geplant, in dieser Stichstraße den Kanal zu verlegen?	Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die Teilfläche B. Die vom Einwender beschriebene Teilfläche C wird Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens sein, wenn sich die betroffenen Grundstückseigentümer bereit erklären sollten, eine solche Planung zu unterstützen. Die Stadt Sankt Augustin würde eine entsprechende Mitteilung der Grundstückseigentümer ausdrücklich begrüßen, um auch diese Fläche baulich zu entwickeln und damit die sogenannte Innenentwicklung bereits baulich geprägter Gebiete zu stärken und damit die Landschaftsräume am Siedlungsrand zu schützen. Bei den Planungen in der Teilfläche B wird bereits die kanaltchnische Erschließung der Teilfläche C mit betrachtet. Der Kanal wird bis zum nördlichen Rand der Teilfläche B errichtet und kann dann in die Teilfläche C verlängert werden, wenn die dortigen Eigentümer einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Sankt Augustin abschließen sollten. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.
B 6.2	Weiter sind an der Grenze zu unserem Grundstück (Parz. 1166/77 Lageplan anbei), Häuser 3-geschossig plus Staffelgeschoss vorgesehen. Hier möchten wir energisch unseren Einspruch anmelden. Denn diese Häuser machen durch die enorme Höhe, eine Bebauung für 1-Familienhäuser (1 bis 2-geschossig) unmöglich, zumal die Breite der Grundstücke Mehrfamilienhäuser nicht zuließen. Daher darf man erwarten, dass auch hier, wie an der Mittelstraße und Boschstraße eine Bebauung 2-geschossig mit Staffelgeschoss, vorgesehen wird.	Der städtebauliche Maßstab der neuen Bebauung bzgl. der Gebäude B und L orientiert sich an der Südseite der neuen Verbindungsstraße zwischen der Mittelstraße und der Marktstraße. Daher sind an dieser Stelle drei Vollgeschosse mit ausgebautem Dach vertretbar. Außerdem werden die nachbarschaftsschützenden Abstandflächen zum Grundstück der Einwender eingehalten. Daran kann sich im noch zu entwickelnden Teilbereich C eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dach anschließen. Vor diesem Hintergrund sind städtebaulich sinnvolle Übergänge möglich. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Einwender 7		Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
B 7.1	Als unmittelbare Nachbarn des bisherigen Gärtnereigeldes können wir es nur begrüßen und unterstützen, dass der Erste Beigeordnete unserer Stadt Rainer Gieß und namhafte Vertreter von Ratsfraktionen an dieser Stelle kein Wohngebiet von der Stange, sondern eine nachhaltig wirksame, zeitlose Planung mit Leuchtturmfunktion für die Region verwirklichen wollen. Aus der Fülle der hiermit verbundenen Einzelmaßnahmen möchten wir folgende hervorheben: 1. Die neue Bebauung darf in ihrer Umgebung kein Fremdkörper sein. In puncto Höhe der Gebäude und Aufgelockertheit der Bebauung ist die Maßstäblichkeit zu wahren.	Der städtebauliche Entwurf zeigt eine abwechslungsreiche Mischung aus Gebäudetypologien des Geschosswohnungsbaues. Neben winkelförmigen Baukörpern, die ruhige Innenhöfe bilden, werden auch straßen- und wegebegleitende Baukörper verwendet. Die Höhe der Baukörper für die Mehrfamilienhäuser soll ein Maß von drei Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss nicht übersteigen. Maßstab hierfür bildet der bestehende Baukörper der Genossenschaft an der Marktstraße. Zur angrenzenden Einfamilienhausbebauung im Südwesten, in den Baulücken an der Mittelstraße sowie der Marktstraße wird zur Bildung von harmonischen Übergängen zur Bestandsbebauung auf ein Vollgeschoss verzichtet. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.
B 7.2	2. Die Bebauung muss klimaangepasst sein. Dach- und Fassadenbegrünung dürfen nicht nur optisches Beiwerk sein, sondern müssen ebenso wie das hochwertige Grün der Freiflächen messbar zur Luftfeuchtigkeit und Temperatursenkung beitragen. Luftschneisen sind offen zu halten.	Die Planung sieht abseits von notwendigen, technischen Aufbauten eine extensive Begrünung der Flachdächer vor. Eine Fassadenbegrünung ist generell nicht vorgesehen, da die hellen Fassaden das Sonnenlicht reflektieren sollen und damit einem Aufheizen des Plangebietes entgegenwirken. An ausgewählten Stellen, die im Rahmen Ausführungsplanung festgelegt werden, kann eine Fassadenbegrünung sinnvoll sein. Die Freiflächen sollen sowohl funktional robust und langlebig als auch eine hochwertige Gestaltung aufweisen. Dazu wird der Vorhabenträger im Rahmen der Ausführungsplanung eine entsprechende Freianlagenplanung entwickeln. Die Luftzirkulation innerhalb des Plangebietes ist durch die vorgesehene, offene Bauweise gegeben. Sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung entstehen Ventilationsbahnen, die zu einer Durchlüftung des Plangebietes beitragen. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

B 7.3	3. Der zusätzliche Pkw-Verkehr ist auf ein Minimum zu reduzieren, die Radverkehrs- und Fußwegeinfrastruktur ist entsprechend attraktiv auszubauen. Bereits bei der Vermarktung der künftigen Wohnungen sollte offensiv um Menschen geworben werden, die ein multimodales Verkehrsverständnis besitzen. Die Zahl ebenerdiger Pkw-Stellplätze ist demgemäß ebenfalls ganz gering zu halten. Variante 01 ist zu verwerfen, bei Variante 02 sind noch viel zu viele Pkw-Stellplätze vor der Kita vorgesehen. Stattdessen sollte die Empfehlung des Mobilitätskonzepts verwirklicht werden, attraktive Abstellanlagen für Fahrräder, Kinderräder und –anhänger anzubieten und für den Pkw-Hol- und Bringverkehr zur Kita eine zeitlich befristete Elternhaltestelle auf dem Parkplatz am Markt einzurichten.	In Abwägung aller vorgebrachten Meinungsäußerungen werden 60 oberirdische Stellplätze aus der Variante 2 der weiteren Planung zugrunde gelegt. An der Anzahl der Stellplätze für die Kita wird festgehalten, um eine funktionsgerechte Lösung für den Hol- und Bring-Verkehr zu sichern.
B 7.4	4. Auch die Bauphase bitten wir so umwelt- und nachbarschaftsschonend wie nur möglich zu gestalten. Jegliche Mittel zur Verminderung von Lärm und Staub sollten ausgeschöpft werden. Der Baustellenverkehr sollte ausschließlich über die neuen Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes abgewickelt werden.	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Selbstverständlich erfolgt die Umsetzung der Baumaßnahme im Einklang mit den immissions-schutzrechtlichen Vorgaben (z.B. AVV Baulärm). Der Baustellenverkehr wird im Vorfeld der Baumaßnahme zwischen der Stadt Sankt Augustin und dem Vorhabenträger abgestimmt.
B 8	Einwender 8	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
B 8.1	Wir nehmen Stellung zum städtebaulichen Entwurf "Alte Gärtnerei" Stadtteil Menden, wie am 14. November 2019 vorgestellt. Stellplätze für Kfz Gemäß Entwurf sind bei 189 Wohneinheiten 249 Stellplätze vorgesehen, dies entspricht dem 1,3-fachen der Wohneinheiten. Dies ist eine optimistische Erwartungshaltung mit Blick auf die "Mobilität der Zukunft", lässt aber die Realität der geringen Entwicklungsmöglichkeiten im öffentlichen Nahverkehr außer Acht. Ein Großteil der Bewohner wird auf Arbeitsplätze außerhalb Sankt Augustin angewiesen sein und daher täglich pendeln. In der Regel sind 1,5 Stellplätze erforderlich um nicht nur den Stellplatzbedarf der Anwohner zu decken, sondern auch Platz für Besuchs- und Lieferverkehr sicher zu stellen. Der Entwurf ist aber auch bei der Anzahl von 249 Stellplätzen noch unverbündlich, da er nur ausführt, dass als Tiefgaragenplätze 189 möglich sind, also keine verbindliche Zusage macht. Als Konsequenz aus den unzureichenden Stellplätzen wird auf die umliegenden Straßen ausgewichen. Es kommt zu wildem Parken, da der Parkraum dort bereits heute erschöpft ist.	Für das Vorhaben selbst werden ca. 190 Stellplätze in den Tiefgaragen bereitgestellt. Außerdem werden 60 Stellplätze oberirdisch gemäß Variante 2 geschaffen. In den öffentlichen Straßenräumen werden auch Besucherparkplätze geschaffen, die nicht nur den Bewohnern des neuen Wohnquartiers zur Verfügung stehen, sondern der Allgemeinheit. Desweiteren wird auf das Mobilitätskonzept verwiesen, dass ein ganzes Bündel an Maßnahmen für den Öffentlichen Personennahverkehr, den Rad- sowie den Fußverkehr vorsieht, so dass dadurch die Ausweisung von weiteren Stellplätzen für die neu gebauten Wohnungen nicht erforderlich ist. Das Vorhaben kann keinen Beitrag liefern, die bestehende Parkplatzsituation zu verbessern.
		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

B 8.2	Wir fordern sicherzustellen, dass mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu realisieren sind.	
	Lage Kindertageseinrichtung Vorab: der Bedarf an Kindertageseinrichtungsplätzen wird nicht in Frage gestellt. Die geplante Kindertageseinrichtung-6 Gruppen, ca. 120 bis 150 Plätze-soll über eine Stichstraße von der Marktstraße her angefahren werden. Die Verkehrsaufkommensabschätzung 83 KFZ-Fahrten/Spitzen-h, davon 54 KFZ-Fahrten aus Wohnnutzung und 29 KFZ-Fahrten aus Kita-Nutzung ist nicht realistisch. Gerade was die Kita-Nutzung betrifft, wird sich der Bring- und Holverkehr auf kurze Zeitabschnitte konzentrieren bei deutlich mehr KFZ-Fahrten. Gleichzeitig wird die Waldorf Kindertageseinrichtung über diesen Weg angefahren. Somit muss ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen zu Grunde gelegt werden. Hierfür ist die Stichstraße nicht geeignet. Bei dieser Situation ist zu erwarten, dass ein Teil des Bring- und Holverkehrs in die verkehrsberuhigte Boschstraße verlagert wird. Aus Erfahrung der Situation in der Siemensstraße –Schul- und Kita-Kinder werden mit dem Auto gebracht-werden die Bestimmungen der verkehrsberuhigten Zone grundsätzlich missachtet. Richtig wäre es die Kindertageseinrichtung im Baugebiet so zu platzieren, dass eine ungehinderte An-Abfahrt für den Bring- und Holverkehr gewährleistet und somit das Verkehrsaufkommen innerhalb des Neubaugebietes gering bleibt. Bei Betrachtung der Neubaugebiete im Rebhuhnfeld und Am Apfelbäumchen waren die Kitas auf dem Gelände des Investors zu errichten. Es ist nicht verständlich, warum dies in diesem Baugebiet anders gehandhabt wird. Wir bitten unsere Stellungnahme bei der weiteren Beratung des Städtebaulichen Entwurfs im Rat der Stadt Sankt Augustin entsprechend zu berücksichtigen.	Das Verkehrsgutachten weist nach, dass der Knoten Marktstraße, dessen südlicher Ast zu den beiden Kita- Standorten führt, mit den Qualitätsstufen A bzw. B eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit hat. Die Wendeanlage im Bereich der beiden Kitas entspricht den Vorgaben der einschlägigen, straßentechnischen Regelwerke. Außerdem sind im Bereich der geplanten Kita 17 Stellplätze vorgesehen. Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gehen bei Kitas von 1 Stellplatz je 20 bis 30 Kindern aus. Bei 6 Gruppen mit 120 Kindern ist daher von 4 bis 6 erforderlichen Stellplätzen auszugehen. Die Gegenüberstellung der Zahlen zeigt, dass 3- bis 4-mal mehr Stellplätze vorgesehen werden, als dies rechtlich erforderlich wäre. Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der Hol- und Bring- Verkehr zu den beiden Kitas leistungsfähig abgewickelt werden kann, sofern sich die überwiegende Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer regelkonform verhält. Dies ist ggfs. durch ordnungsrechtliche Maßnahmen sicher zu stellen. Ein Durchgangsverkehr von der neuen Stichstraße zur Boschstraße wird durch Poller verhindert, somit ist nur für den Fuß- und Radverkehrs, Ver- und Entsorgung sowie Rettungsfahrzeuge eine Durchfahrt möglich. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Boschstraße nur durch Anlieger befahren wird. Im Rahmen des Vorhabens werden in den öffentlichen Straßenräumen Besucherparkplätze geschaffen, die nicht nur den Bewohnern des neuen Wohnquartiers zur Verfügung stehen, sondern der Allgemeinheit. Für die Kita werden ca. 17 Stellplätze vorgesehen. Die Anregung zur Deklaration der Boschstraße als „Anlieger Frei“ bedarf einer entsprechenden verkehrsrechtlichen Widmung, die außerhalb des Bebauungsplanes betrieben werden müsste. Das vorgesehene Grundstück der Kita ist aufgrund seines polygonalen Flächenzuschnittes sowie der zum Teil äußerst geringen Grundstückstiefen für Wohnungsbau nicht geeignet. Daher scheidet ein Flächentausch und damit eine Verlagerung der Kita aus.
	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt.	

B 9	Einwender 9	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
B 9.1	Zum o.g. Bebauungsplan Nr. 421 B "Marktstraße" habe ich folgende Einwände/Anregungen/Hinweise: 1. Verkehr: Laut jetziger Planung des neuen Wohnquartiers sind offenbar keine neuen Kreisverkehrs-Anlagen z.B. an der Mittelstr./Marktstr und Siegstr-/Marktstr. vorgesehen. Das Verkehrsgutachten muss weiträumig durchgeführt werden. Wurden neue Kreisverkehrs-Anlagen im Verkehrsgutachten überprüft? Das Verkehrsgutachten sollte die verkehrliche Situation weiträumig in Menden berücksichtigen, d.h. mindestens bis zur Kreuzung am Heilweg. Ebenso in nördlicher Richtung und zur Kreuzung Mittelstr./Meindorfer Str. in südlicher Richtung, besser aber für den gesamten Bereich von Menden. Auch die Überlegung einer Entlastung der Mittelstraße von der Burgstraße bis zur Kirchstraße sollte auf jeden Fall im Verkehrsgutachten untersucht werden! Gerade hier ist die Verkehrsbelastungen im alten Teil der Mittelstraße (von der Kirchstraße bis zur Burgstraße) heute schon nicht mehr tragbar (auch vor dem Hintergrund der hiesigen Grundschule)! Was passiert, wenn das neue Wohnquartier fertig ist? Werden im Verkehrsgutachten auch die Belange des ÖPNV berücksichtigt? Wenn ja wie ist die Verlegung der Buslinie über die neue Verbindungsstraße geplant? Was geschieht mit den bisherigen Bushaltestelle Menden Post?	Es wurden die für das Plangebiet relevanten Knotenpunkte untersucht. Da sich das Verkehrsaufkommen im Anschluss daran verteilt, ist die vorgeschlagene Betrachtung der Verkehrsverhältnisse in Menden nicht notwendig. Dies auch vor dem Hintergrund, dass bestehende Verkehrsprobleme nicht dem Vorhaben angelastet werden können. Das Verkehrsgutachten der AB Stadtverkehr aus Bornheim weist nach, dass die besagten Knoten des Verkehrsaufkommens für den Planfall 2030 leistungsfähig aufnehmen können. Im Planfall 2030 ist neben dem induzierten Verkehr des Vorhabens auch der heutige Verkehr, eine allgemeine Verkehrszunahme bis 2030 sowie ein Puffer für die zum Zeitpunkt der Verkehrszählung noch geltende Straßensperrung in Troisdorf berücksichtigt. Die Zuschläge auf das heutige Verkehrsaufkommen betragen insgesamt 21 %. Daher kann sicher ausgeschlossen werden, dass der Knoten Siegsstraße/Marktstraße auch in Zukunft überlastet werden kann. Kreisverkehrsplätze sind daher nicht erforderlich. Die Belange des ÖPNV werden betrachtet. Die neue Verbindungsstraße wird von der Querschnittsbreite der Fahrbahn sowie der Radien so ausgelegt, dass dort ein Busverkehr möglich ist. Die RSVG wird in die Planung eingebunden. Im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplanes ist dann politisch zu entscheiden, welche Bedeutung die Haltestelle Menden Post noch besitzen soll bzw. welche Buslinien diese Haltestelle noch anfahren werden. Dies ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.
B 9.2	2. Ruhender Verkehr: 2.1 Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit sollte auf 2 pro Tiefgarage festgelegt werden. Zusätzlich 0,5 Stellplätze oberirdisch pro Wohneinheit. Hier ist auch wichtig, Stellplätze zu überdachen – gerade bei Ladeplätzen von Autos und Fahrrädern ist dies wichtig. Wichtig ist die Menge an Stellplätzen zu realisieren. Ggf. können gerade die überdachten Parkplätze in einer Tiefgarage „fremd vermietet“ werden. Parkplätze werden gerne angemietet, gerne auch an Bewohnern außerhalb des Quartiers. Zu wenig Parkplätze/flächen zu realisieren ist ein gravierender Fehler für die nächsten Generationen. 2.2 Als Alternative sollte der jetzige Markplatz durch eine Tiefgarage erweitert werden. Dadurch könnten dann geforderten Tiefgaragenstellplätze des neuen Wohnquartiers auch vielleicht hier geschaffen werden. Als Alternative kann auch ein oberirdisches Parkhaus realisiert werden. Hier ist auch eine Variante mit Autos und für Fahrräder denkbar! Zusätzlich muss in den angrenzenden Wohngebieten (Boschstraße, Mittelstraße, Marktstraße, Auf dem Acker) ein Anwohnerparken umgesetzt werden. Sonst entsteht der	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Für das Vorhaben selbst werden ca. 190 Stellplätze in den Tiefgaragen bereitgestellt. Außerdem werden 60 Stellplätze oberirdisch gemäß Variante 2 geschaffen. Weitere Stellplätze in Tiefgaragen sind wirtschaftlich nicht darstellbar, da dann eine zweite Tiefgaragenebene notwendig wird, die in den Grundwasserkörper eingreifen würde. Daher können auch keine Stellplätze über den Bedarf des Neubauvorhabens bereitgestellt werden. Weitere oberirdische Stellplätze würden das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität des Wohnquartiers beeinträchtigen. In den textlichen Festsetzungen ist geregelt, dass oberirdische Stellplätze als Carports und damit überdacht ausgeführt werden dürfen. Der Markplatz liegt außerhalb des Plangebietes des Vorhabenträgers. Daher ist die Weiterverfolgung dieser Alternative nicht möglich.

74

B 9	Einwender 9	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
	Parkdruck aus dem neuen Wohngebiet „ehm. Gärtnerei Werner“. Heute schon besteht dieser aus dem Wohngebiet Rebhuhnfeld in die umliegenden Straßen der Vogelsiedlung!	Die Unterbringung einer Parkpalette im Plangebiet wurde überprüft, ist jedoch aufgrund des dafür erforderlichen Flächenumfanges für eine solche Anlage nicht möglich. Die Bewirtschaftung von bestehenden Parkplätzen in Form von Anwohnerparken ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, da es großräumiger betrachtet werden muss und einer eigenständigen Begutachtung und verkehrsrechtlichen Prüfung bedarf.
B 9.3	3. Kita: Für die Kita wird ein ausreichend dimensionierte Hol- und Bring- Bereich gefordert. Am besten ohne Rangiervorgänge für die Eltern (Diese bergen immer Gefahren!) an- und abfahrbar.	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Wendeanlage im Bereich der beiden Kitas entspricht den Vorgaben der einschlägigen, straßen-technischen Regelwerke. Außerdem sind im Bereich der geplanten Kita 17 Stellplätze vorgesehen. Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gehen bei Kitas von 1 Stellplatz je 20 bis 30 Kindern aus. Bei 6 Gruppen mit 120 Kindern ist daher von 4 bis 6 erforderlichen Stellplätzen auszugehen. Die Gegenüberstellung der Zahlen zeigt, dass 3- bis 4-mal mehr Stellplätze vorgesehen werden, als dies rechtlich erforderlich wäre. Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der Hol- und Bring- Verkehr zu den beiden Kitas leistungsfähig abgewickelt werden kann, sofern sich die überwiegende Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer regelkonform verhält. Dies ist ggfs. durch ordnungsrechtliche Maßnahmen sicher zu stellen. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

72

B 9	Einwender 9	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
B 9.4	4. Gebäude: Es wird eine ortstypische Gestaltung der Fassaden und oder der Außenbereich vorgeschlagen, z. B. in Fachwerkkoptik oder ähnliches – das neue Quartier soll sich gut in das Ortsgeschehen einfügen.	Der Vorhabenträger plant eine hochwertige Gestaltung sowohl der Gebäude als auch der Freianlagen. Es sind helle Putzfassaden mit einzelnen, farblichen Akzenten vorgesehen, die eine zeitlose Architektur repräsentieren und das Sonnenlicht reflektieren, so dass es an Hitzetagen zu keiner übermäßigen Aufheizung des Plangebietes kommt. Dazu trägt auch die Dachbegrünung bei. Am Entree des Quartiers im Bereich der Marktstraße wird ein öffentlich zugänglicher Platzbereich geschaffen, der zum Verweilen einlädt. Die Außenbereiche des Wohnquartiers werden klar durch Wegeachsen gegliedert, an den die Hauseingänge übersichtlich angeordnet sind. Den ruhigen Innenbereichen sind die Spielflächen zugeordnet, so dass ein für Kinder und Jugendliche sicheres Wohnumfeld in Rufweite der Wohnungen entsteht. Bzgl. der Gestaltung der Gebäude und Freianlagen kann auf die vom Vorhabenträger erstellten Visualisierungen verwiesen werden. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt.
B 9.5	5. Ökologie: Im Bereich des B-Plans sollten möglichst bereits sehr große Bäumen und Hecken und Gehölze gepflanzt werden (dies ist heute technisch möglich!). Dadurch erreicht mal ein schnelleres grünes Aussehen und besseres Klima.	Die Pflanzung von Bäumen, Hecken und Gehölzen ist vorgesehen, da auch die Bereiche, die durch Tiefgaragen überbaut werden, eine ausreichende Erdüberdeckung aufweisen bzw. entspricht modelliert werden, um dort eine Begrünung vorzusehen. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.
B 9.6	6. Sonstiges: Die „Parkfläche“ im Kurvenbereich Marktstraße, gegenüber dem Wohnprojekt Wohnen für Jung und Alt sollte umgestaltet werden: Unter Beibehaltung des Baumbestandes könnte die Fläche für Dauerparker (Geschäftsleute, Personal der Kita etc.) vermietet werden, z. B. an die Beschäftigten der Marktstraße. Im Bereich Burgstr. gibt es seit kurzer Zeit keine Möglichkeiten mehr, länger als 1,5 Stunden zu parken. D. h. dieser Personenkreis weicht entweder auf die Wilh.-Mittelmeier-Str. aus und nimmt den dortigen Anwohner den Parkraum oder auf den Marktplatz, der ständig überlastet ist. Bei Schaffung einiger neuer Parkplätze außerhalb des eigentlichen Marktplatzes könnten diese auch während Veranstaltungen (z. B. Maifest, Kirmes) weiter genutzt werden.	Die angesprochenen Bereiche liegen außerhalb des Plangebietes des Vorhabenträgers. Daher sind diese Anregungen auf einer anderen Ebene weiterzuverfolgen. Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme

73

B 10	Einwender 10	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
B 10.1	Grundsätzlich begrüße ich es sehr, dass in Sankt Augustin neue Wohnungen gebaut werden. Als ein 35-jähriger selbstständiger Rollstuhlfahrer, Vollzeit berufstätig, bin ich schon seit längerer Zeit auf der Suche nach einer Wohnung, welche deutlich barrierefreier ist, als meine derzeitige. Daher meine ausdrückliche Bitte: Auch die klassischen Wohnungen, welche nicht zu den 28 öffentlich geförderten zählen, möglichst vollständig barrierefrei zu gestalten. Da reicht es nicht, wenn "mindestens 2 Wohnungen rollstuhlgerecht" geplant werden. Diese 2 Wohnungen werden schneller vergeben sein, als Tickets für Elton John oder Madonna. Es werden insgesamt 174 Wohnungen geplant - 2 davon als rollstuhlgerecht. Das kann nicht der Anspruch der Stadt Sankt Augustin sein. Auch sollte bei der Planung der Tiefgarage bedacht werden, diese rollstuhlgerecht zu konzipieren. Alle Lichtschalter & Steckdosen für e-Autos müssen für Rollstuhlfahrer erreichbar sein. Eventuelle Türen vom Aufzug des Treppenhauses zur Tiefgarage müssen zwingend elektrisch bedienbar sein. Ansonsten kommt durch die Brandschutztüren kein Rollstuhlfahrer durch (zu besichtigen in meinem Mehrfamilienhaus) Gerne bin ich bereit bei den Planungen die Belange eines kleinwüchsigen Rollstuhlfahrer zu unterstützen.	Gemäß den geltenden Förderbestimmungen des Landes NRW für geförderten Wohnungsbau müssen diese Wohnungen barrierefrei sein. Dies wird bei der Planung berücksichtigt. Die freifinanzierten Wohnungen werden ebenfalls einen hohen Ausstattungsstandard aufweisen. So werden alle Wohnungen zum Beispiel über Aufzüge -auch aus der Tiefgarage- erreichbar sein. Desweiteren wird der § 49 BauO NRW (Barrierefreies Bauen) berücksichtigt, da dort geregelt ist, dass die „Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein“ müssen. Die übrigen Hinweise wurden an den Vorhabenträger mit der Bitte um Prüfung im Rahmen der Ausführungsplanung weitergeleitet. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

74

B 11	Einwender 11	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
B 11.1	Die zur Verfügung gestellten Fachgutachten haben wir gelesen und möchten – wie auch bereits während der Bürgerinformations-Veranstaltung am 14.11.2019 – an dieser Stelle noch einmal zu dem Vorhaben Stellung nehmen bzw. unsere Bedenken zum Ausdruck bringen: Flächen-Versiegelung/Kanalisation Im Teilbereich A des Bebauungsplans, in dem wir wohnen, sind bereits 4 Häuser mit Tiefgaragen vorhanden. 2014 – als diese Objekte gebaut wurden – waren die Themen "Klimawandel und Flächenversiegelung" quasi noch gar nicht präsent – das hat sich bis heute jedoch extrem geändert. Künftig können wir nicht mehr allein von "Niederschlagswasser" reden. Starkregen darf nicht unbeachtet bleiben. Im Teilbereich B sollen nun zahlreiche Häuser gebaut werden mit neuerdings fast 200 Wohnungen sowie die gleiche Anzahl Tiefgaragen-Stellplätze. Des Weiteren kommen hinzu oberirdische Kfz-Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze und Verbindungsstraßen. Dies lässt befürchten, dass aufgrund dieser massiven Bebauung und der daraus resultierenden Flächenversiegelung bei den künftig zu erwartenden Starkregen-Mengen die Gefahr einer Flutung der (bestehenden) Tiefgaragen besteht. Nicht zuletzt auch, weil vielleicht die bereits vorhandene Mendener Kanalisation nicht ausreicht. Sven Plöger, der Weiter-Experte aus Sankt Augustin, stellte in einem Fernsehbeitrag fest: Die Kommunen sind aufgrund des Klimawandels gefordert, Konzepte bezüglich Hochwasserschutz zu erarbeiten!	Das Thema Starkregen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bearbeitet. Dazu ist ein Überflutungsanweisung nach DIN 1988-100 vorzulegen, der nachweist, dass sowohl Flächen innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes im Falle von Starkregenereignissen nicht beeinträchtigt werden. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.
B 11.2	Verkehrsgutachten Die Kfz-Verkehrssituation stellt sich aus unserer Praxis wie folgt dar: Schon heute ist in der Straße "Am Bauhof" der Verkehrsfluss sehr stark beeinträchtigt, einerseits aufgrund des zu- bzw. abfließenden Verkehrs an dem dort befindlichen Kreis, in dessen Nähe sich Gewerbe und Wohnungen befinden. Andererseits entsteht ein Rückstau oberhalb des Kreises, verursacht durch Fahrzeuge auf der Geradeaus-Fahrspur – die zur A 560 in Richtung Hennef führt – bei Rotlicht an der Ampel-Kreuzung B 56/Einsteinstraße. Dies hat zur Folge, dass sich der Rückstau von der Ampel-Kreuzung über die Straße "Am Bauhof" und die Siegstraße bis zur Marktstraße fortsetzt. Somit kann man davon ausgehen, dass die mit Fertigstellung des Bauvorhabens neu hinzukommenden Fahrzeuge – dazu zählen auch Fahrräder – diese momentane prekäre Verkehrssituation noch weiter verschärfen werden. Herr Gieß, Sie haben uns während der 1. Bürger-Informations-Veranstaltung bereits in diesem Zusammenhang wörtlich gesagt: "Wir müssen hier eine Entscheidung für die nächsten 50 Jahre treffen!" Hoffentlich treffen Sie die richtige.	Es wurden die für das Plangebiet relevanten Knotenpunkte untersucht. Da sich das Verkehrsaufkommen im Anschluss daran verteilt, ist die vorgeschlagene Betrachtung der Verkehrsverhältnisse in Mendern nicht im Rahmen dieses Verfahrens zu betrachten/nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Dies auch vor den Hintergrund, dass bestehende Verkehrsprobleme nicht dem Vorhaben angelastet werden können. Das Verkehrsgutachten der AB Stadtverkehr aus Bornheim weist nach, dass die für das Plangebiet relevanten Knoten das Verkehrsaufkommen für den Planfall 2030 leistungsfähig aufnehmen können. Im Planfall 2030 ist neben dem induzierten Verkehr des Vorhabens auch der heutige Verkehr, eine allgemeine Verkehrszunahme bis 2030 sowie ein Puffer für die zum Zeitpunkt der Verkehrszählung noch geltende Straßensperrung in Troisdorf berücksichtigt. Die Zuschläge auf das heutige Verkehrsaufkommen betragen insgesamt 21 %. Daher kann sicher ausgeschlossen werden, dass der Knoten Siegstraße/Marktstraße auch in Zukunft überlastet werden kann. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

B 12	Einwender 12	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
B 12.1	Nr.	Die von Ihnen vorgestellten verkehrstechnischen Pläne zur Neubebauung des alten Werner-Geländes sind für die Anwohner*innen der Mittelstraße (Alt-Menden zwischen Burg- und Kirchstraße), Augustinusstraße, Kolpingstraße und Kirchstraße in keiner Weise akzeptabel. Vor allem die geplante Sperre der neuen Verbindung zwischen Markt- und Mittelstraße berücksichtigt nur eine Verkehrsbeschränkung für das geplante Neubaugebiet. Es wurde weder eine Optimierung der Situation der Burgstraße noch eine Entlastung der bereits jetzt völlig überlasteten Situation der Mittelstraße (Alt-Menden zwischen Burg- und Kirchstraße), Augustinusstraße, Kolpingstraße und Kirchstraße angedacht. Dies ist umso verständlicher, da bei der öffentlichen Diskussion über die Neubebauung des alten Werner-Geländes vor zwei Jahren bereits deutlich und von vielen Anwohnern die unten stehenden Argumente angeführt wurden. Zur Begründung: Die Lösung, die jetzt mit einer Sperre und keinem Durchgangsverkehr auf der neuen Verbindung zwischen Mittelstraße und Marktstraße beabsichtigt wird, hätte mit der Familie Werner schon vor vielen Jahren gefunden werden können. Verkehrstechnisch ist die Burgstraße seit Jahren ein Ärgernis, das jetzt angegangen werden könnte. Diese historische und einmalige Chance, die Attraktivität der Burgstraße zu steigern und den alten Ortskern vom Durchgangsverkehr zu entlasten, sollte unbedingt genutzt werden. Kleine Kinder gehen hier in die Grundschule, im Herbst und Winter im Dunkeln! Es gibt in unmittelbarer Nähe zwei Kindergärten, Friedrich-Hegel-Straße und Kirchstraße. Hier sollte etwas für die Verkehrsberuhigung getan werden. Seit Jahren weisen die Anwohner*innen der Mittelstraße (Alt-Menden) auf die unerträglich gewordene Belastung durch den Durchgangsverkehr in der Mittelstraße hin. Der Abschnitt zwischen Burg- und Kirchstraße wird als Hauptverkehrsweg (Schleichweg) von Mendener und Meindorfer Bürger Richtung Autobahnauffahrt genutzt. Zusätzlich beobachten wir in den letzten Jahren verstärkt ortsfremde PKW und auch LKW, die diesen Abschnitt als Kurzweg zur Autobahn oder von der Autobahnanschlussstelle Siegburg/Menden nutzen. Mehrfach sind überlange LKW bereits an der Kreuzung beim Cateringservice Rademacher zur Umkehr gezwungen gewesen, da die Weiterfahrt wegen der zu engen Straße und Kurven nicht möglich war. Leider hat die Stadt auf die vielen Beschwerden und Anfragen zur Erstellung eines vernünftigen, durchdachten Verkehrskonzeptes keine angemessene Reaktion gezeigt. Der Hinweis, der Verkehr werde sich schon von selbst regeln, reicht eben einfach nicht aus!!! Aufgrund der Fahrbahnbreite und der abgesengten Bordsteine ist es „normal“ und nicht die Ausnahme, dass PKW und LKW regelmäßig den Bürgersteig als Fahrbahn mitbenutzen. Die Unfallgefahr für Anwohner und Schulkinder ist enorm hoch. Da in der Mittelstraße auch Anwohner parken, ist praktisch nur eine Fahrbahn frei. Mehrfach täglich kommt es hier zu Auseinandersetzungen unter PKW-Fahrer*innen oder PKW- und Fahrradfahrer*innen. Die Rücksichtslosigkeit und Aggressivität nimmt immer mehr zu, so dass es nicht selten zu wüsten Beschimpfungen, lautem Hupen und fast Handgreiflichkeiten kommt. Diese Situation ist für die Anwohner*innen schon jetzt kaum noch erträglich. Wenn jetzt auch noch der Verkehr aus dem Neubaugebiet durch diesen Straßenabschnitt führt, was unweigerlich bei einer Sperre der neuen Verbindung zwischen Markt- und Mittelstraße eintreten wird, kann man die zusätzliche Belastung erahnen. Abgesehen von der hinzukommenden Feinstaubbelastung.	Die Durchfahrtsperre soll zunächst nicht realisiert werden; jedoch nachrüstbar sein. Dies vor dem Hintergrund, dass die neue Verbindungsstraße auch zu einer Entlastung der Burgstraße sowie des nördlichen Teils der Mittelstraße beitragen soll. Beschlussvorschlag: Der Antrag wird gefolgt.

B 12	Einwender 12	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
	Da die Stadt Sankt Augustin nicht auf die Vorschläge der Anwohner*innen (Aufpolsterung „Berliner Kissen“, versetzte Parkmarkierungen wie z. B. in der Kirchstraße usw. reagiert) befürchten wir für die Anwohner*innen, Kindergarten, Kindergartenkinder und Besucher*innen des Jugendzentrums zurecht eine unnötige Zuspitzung der Situation. Die Anwohner fordern daher, dass sich die Verkehrssituation in der „Mendener Altstadt“ nicht durch eine Sperre der neuen Verbindung zwischen Markt- und Mittelstraße verschlimmert, sondern durch eine Öffnung dieser Verbindung und ein neues angepasstes Verkehrskonzept endlich eine Verbesserung und eine gesteigerte Attraktivität des Mendener Zentrums – einschließlich der Burgstraße – eintritt.	

B 13	Einwender 13	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
B 13.1	Verkehr zur Kita: Bringzeit in Kitas ist üblicherweise flexibel bis etwa 9 Uhr, so reicht eine halbe Stunde Sonderparken am Markt nicht. So entzerrt sich der verbleibende Verkehr, an z.B. Sprechtagen oder Feiern kommt erheblicher Mehrbedarf an Parkraum im Umfeld zusammen.	Im Bereich der geplanten Kita sind 17 Stellplätze vorgesehen. Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gehen bei Kitas von 1 Stellplatz je 20 bis 30 Kindern aus. Bei 6 Gruppen mit 120 Kindern ist daher von 4 bis 6 erforderlichen Stellplätzen auszugehen. Die Gegenüberstellung der Zahlen zeigt, dass 3- bis 4-mal mehr Stellplätze vorgesehen werden, als dies rechtlich erforderlich wäre. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.
B 13.2	Außerdem steigt laut Studie der PKW-Bestand bei Familien mit vielleicht sogar mehreren Kindern im Haushalt mittelfristig auf 3 PKW je Haushalt. Nur etwa 1,0 Plätze vorzusehen ist nicht schlüssig. Um auch für diese Phase und für Besucher der Nahversorger Parkplätze zu schaffen, sollte am Rand des Quartiers eine öffentlich zugängliche Parkhausbauung diskutiert werden.	Laut der Statistik des Kraftfahrtbundesamtes besitzen junge Menschen in Deutschland zunehmend seltener einen Führerschein. Zwischen Anfang 2010 und 2019 sank die Zahl der bis 24-Jährigen mit einem Führerschein für Pkw, Motorrad oder Roller von 5,1 Millionen auf 4,4 Millionen. Demnach machten laut Statistischem Bundesamt 2010 noch 86 Prozent der 18- bis 24-Jährigen in Deutschland den Führerschein. Im Jahr 2018 lediglich noch 79 Prozent. Dies zeigt, dass die Bedeutung des eigenen PKW für die jüngere Generation bereits deutlich zurückgeht. Daher sind die Angaben des Einwenders für die Zukunft zu hinterfragen. Für das Vorhaben selbst werden ca. 190 Stellplätze in den Tiefgaragen bereitgestellt. Außerdem werden 60 Stellplätze oberirdisch gemäß Variante 2 geschaffen. Die Unterbringung einer Parkpalette im Plangebiet wurde überprüft, ist jedoch aufgrund des dafür erforderlichen Flächenumfanges für eine solche Anlage nicht möglich. In den öffentlichen Straßenräumen werden auch Besucherparkplätze geschaffen, die nicht nur den Bewohnern des neuen Wohnquartiers zur Verfügung stehen, sondern der Allgemeinheit. Desweiteren wird auf das Mobilitätskonzept verwiesen, durch welches ein ganzes Bündel an Maßnahmen beispielsweise für den Fuß- und Radverkehr, in Kombination mit einer guten ÖPNV-Anbindung und fußläufig erreichbaren Nahversorgungsmöglichkeiten, vorgesehen und deshalb eine Ausweisung von weiteren Stellplätzen nicht erforderlich ist. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.
B 13.3	Busverbindungen für die neuen Bewohner müssen angepasst und gestärkt werden.	Die Belange des ÖPNV werden betrachtet. Die neue Verbindungsstraße wird von der Querschnittsbreite der Fahrbahn sowie der Radien so ausgelegt, dass dort ein Busverkehr möglich ist. Die RSVG wird in die Planung eingebunden. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.

B 14	Einwender 14	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
B 14.1	Wir nehmen Bezug auf Ihre letzte Veranstaltung in der Aula der Gemeinschaftsschule Menden zum Bauvorhaben auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Werner. Hiermit möchten wir noch einmal unsere bereits platzierten Bedenken in schriftliche Form übermitteln – fristgerecht bis zum 13.12.2019: Der vorgestellte Bauplan für die Objekte parallel zu den Wohnhäusern der Mittelstraße entspricht nicht dem Stadtbild, da es sich bei den angrenzenden Bestandsgebäuden lediglich um einstöckige Flachdachbauten bzw. Bungalows handelt sowie 1,5-stöckige Einfamilienhäuser und ein 2,5-stöckiges Wohnhaus. Wir bitten daher erneut, die Bebauung durch 3 5-stöckige Wohnhäuser zu überdenken. Diese entsprechen nicht dem Stadtbild. Hinzu kommt, dass die angrenzenden Bauten an der Boschstraße nur 2,5-stöckig geplant sind. Dies entspricht dem lokalen Stadtbild und würde weniger wie ein Fremdkörper in der Gemeinde wirken. Wir bitten um Prüfung und Anpassung!	Vor dem Hintergrund des weiter ansteigenden Bedarfs an Wohnraum müssen die Wohndichten, die zum Zeitpunkt der Erstellung der besägten Bebauung an der Mittelstraße üblich waren, überdacht werden. Außerdem hat das Thema Innenentwicklung der bestehenden Siedlungsflächen vor der Inanspruchnahme von Freiräumen an den Siedlungsrändern eine erheblich stärkere Bedeutung erhalten. Daher bildet eher die Bebauung im Teilbereich A des Bebauungsplanes an der Marktstraße den städtebaulichen Maßstab für das neue Wohnquartier. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass zwischen den bestehenden Wohngebäuden an der Mittelstraße und der neuen parallel dazu geplanten Bebauung im Neubaugebiet ein Abstand von ca. 30 bis 35 m bestehen bleibt, so dass keine „erdrückende Wirkung“ untereinander entsteht Desweiteren werden alle Neubauten mit Flachdach errichtet. Im Vergleich zu den an der Mittelstraße vorherrschten Satteldächern ergeben sich daher im städtebaulichen Maßstab nur geringfügige Überschreitungen der bestehenden und geplanten Gebäudehöhen im Verhältnis untereinander.
B 14.2	Die vorgestellte Parkplatzsituation ist nicht akzeptabel – weder Option 1 noch 2 entsprechen der tatsächlichen Kapazität, die benötigt wird. Schon heute sind die angrenzenden Straßen (z.B. die Mittelstraße und Burgstraße) vollkommen überlastet. Besucher parken in den Einfahrten der Anwohner bzw. parken diese zu. Es kommt ständig zu Wendemanövern auf Privatgrundstücken, die sowohl Radfahrer als auch Fußgänger (taufäufig befinden sich mehrere Kindergärten und Schulen) gefährden.	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt. Für das Vorhaben selbst werden ca. 190 Stellplätze in den Tiefgaragen bereitgestellt. Außerdem werden 60 Stellplätze oberirdisch gemäß Variante 2 geschaffen. In den öffentlichen Straßenräumen werden auch Besucherparkplätze geschaffen, die nicht nur den Bewohnern des neuen Wohnquartiers zur Verfügung stehen, sondern der Allgemeinheit. Desweiteren wird auf das Mobilitätskonzept verwiesen, dass ein ganzes Bündel an Maßnahmen für den Öffentlichen Personennahverkehr, den Rad- sowie den Fußverkehr vorsieht, so dass dadurch die Ausweisung von weiteren Stellplätzen für die neu gebauten Wohnungen nicht erforderlich ist. Das Vorhaben kann keinen Beitrag liefern, die bestehende Parkplatzsituation zu verbessern. Die neue Verbindungsstraße zwischen der Mittelstraße über die Marktstraße zur Siegsstraße hat neben der Erschließung des Neubaugebietes das Ziel, die Burgstraße sowie den nördlichen Teil der Mittelstraße vom Verkehr zu entlasten, um dort die Aufenthaltsqualität generell und die Voraussetzungen für den örtlichen Einzelhandel in der Burgstraße zu steigern. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

79

B 14	Einwender 14	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
B 14.3		Bei der Belastungsauswertung der Knotenpunkte muss auch die Auslastung der Straßen berücksichtigt werden. Die ganzheitliche Kalkulationsgrundlage unter Berücksichtigung der Straßenauslastung, konnte im letzten Termin nicht vollumfänglich klargestellt werden. Schon heute kommt es zu unzumutbaren Verkehrsaufkommen auf der Burgstraße, Mittelstraße und besonders der Siegsstraße um zum Lidl-Kreisverkehr, bei Breuer bis hin zur Autobahn zu kommen.	Es wurden die für das Plangebiet relevanten Knotenpunkte untersucht. Da sich das Verkehrsaufkommen im Anschluss daran verteilt, ist die vorgeschlagene Betrachtung der Verkehrsverhältnisse in Menden nicht Bestandteil des Vorhabens. Dies auch vor den Hintergrund, dass bestehende Verkehrsprobleme nicht dem Vorhaben angelastet werden können.
			Das Verkehrsaufkommen der AB Stadtverkehr aus Bornheim weist nach, dass die besagte Knoten das Verkehrsaufkommen für den Planfall 2030 leistungsfähig aufnehmen können. Im Planfall 2030 ist neben dem induzierten Verkehr des Vorhabens auch der heutige Verkehr, eine allgemeine Verkehrszunahme bis 2030 sowie ein Puffer für die zum Zeitpunkt der Verkehrszählung noch geltende Straßensperrung in Troisdorf berücksichtigt. Die Zuschläge auf das heutige Verkehrsaufkommen betragen insgesamt 21 %. Daher kann sicher ausgeschlossen werden, dass der Knoten Siegsstraße/Marktstraße auch in Zukunft überlastet werden kann.
B 14.4		Die Integration der Wohnung, die als Teil des sozialen Wohnungsbau, errichtet werden, sollen auf gesellschaftlichen und ethischen Gründen nicht in einem separaten Gebäude erfolgen, sondern über den Gesamtkomplex verteilt erfolgen um eine nachhaltige Integration darzustellen, welche unsere Gesellschaft widerspiegelt. Eine Separierung von sozial schwächeren Mitbürgern ist nicht akzeptable und ethisch nicht vertretbar.	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.
B 14.5		Zuletzt möchten wir darauf hinweisen, dass das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Werner über die letzten zwei Jahrzehnte stark verwildert ist. Es leben verwilderte Katzen, unzählige Vögel und Kleintiere wie Igel auf dem Grundstück. Da die Stadt in dem Termin mehrfach darauf hingewiesen hat, dass das Grundstück grün und nachhaltig bebaut werden soll, muss dies auch bei der Freilegung und Bebauung des Grundstücks beachtet werden. Wir empfehlen Ihnen daher zeitnahe Rücksprache mit lokalen Tierschutzvereinen zu halten, die schon heute die Betreuung von Streunern in der Region sicherstellen und ein Einfangen einiger Tiere übernehmen kann. Wir werden dies ebenfalls anstoßen und Bezug auf diese Nachricht nehmen.	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anregung ist nicht unmittelbar bebauungsplanrelevant. Die planungsrelevanten Tierarten wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung, Stufe 1 berücksichtigt.
			Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme

B 14	Einwender 14	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
B 14.6	Leider konnte der Vertreter der Wohnkompanie die Frage bezüglich des Verkauf-Splits an Privatpersonen und Großinvestoren nicht beantworten. Wir möchten noch einmal wiedernolen, dass es hier nicht nur um eine Prognose für das Projekt in Menden geht, sondern eine Analyse und Offenlegung des derzeitigen Splits vergleichbarer Projekte, wie sie bereits umgesetzt sind beziehungsweise derzeit in Köln und in Düsseldorf finalisiert werden. Wir danken Ihnen für Ihr zeitnahes Feedback zu unseren übermittelten Themen und Punkten.	Die genaue Vertriebsstrategie für die Umsetzung des Vorhabens wird erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Ein Vergleich mit anderen Projekten ist nicht möglich, da die o.g. Betrachtung individuell für jedes Vorhaben vorgenommen wird.
		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

81