

## **Sachverhalt / Begründung:**

### **a. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 28.04.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße“ gefasst. Bei der Fläche der ehemaligen Gärtnerei handelt es sich um eine der letzten größeren zu entwickelnden Flächen im Stadtgebiet.

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. Die Planungen orientieren sich dabei an dem in der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 18.09.2018 und im Rat am 10.10.2018 beschlossenen städtebaulichen Entwurfes.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von 13 Wohngebäuden mit ca. 189 Wohneinheiten, inklusive mindestens 29 öffentlicher geförderter Wohneinheiten, sowie eine Kindertagesstätte für 6 Gruppen.

### **b. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte mit Beschluss des Rates vom 28.04.2010. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 11.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 statt.

Im Vorfeld zur Offenlage, die vom 27.07.2020 bis einschließlich 04.09.2020 durchgeführt wurde, wurde der Verfahrenswechsel zu einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, d. h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung, weitergeführt. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen erfüllen die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Kriterien. Ferner wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen damit vor.

Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung sowie während der Offenlage wurde jeweils eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind insgesamt 18 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und 14 Stellungnahmen Privater eingegangen. Die Anregungen bezogen 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 und geförderter Wohnungsbau.

Im Rahmen der Offenlage sind insgesamt 20 Stellungnahmen eingereicht worden. Davon 15 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und 5 Stellungnahmen Privater. Die Anregungen bezogen sich insbesondere auf folgende Themen: Kampfmittelbeseitigung, Versorgungsleitungen, Erdbebengefährdung, Schutzgut Boden, Wasserschutzgebiet und Grundwassermessstellen, Immissionsschutz, Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung, Altlasten, Verkehr und Mobilität, verkehrliche Situation im Plangebiet und Umgebung, Erschließung, Artenschutz, Begrünung und altersgerechtes Wohnen.

Redaktionelle Änderungen im Nachgang zur Offenlage wurden in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen und in der Begründung in Rot gekennzeichnet.

**c. Bericht zu den am 24.06.2020 gefassten Beschlüssen (Beschlusssynopse):**

1) Drucksachen-Nr.: 20/0230 „Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße“ (Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen)

a. Beschlusstext zu 2.: Für den Parkplatz am Marktplatz und die umliegenden Bereiche, inklusive des Plangebietes, ist spätestens zur Fertigstellung des Bauvorhabens ein Parkraumkonzept vorzulegen, das für Bewohnende die Anreize zur Nutzung öffentlicher Stellplätze reduziert, gleichzeitig die Belange von Einzelhandel und Dienstleistern sowie deren Beschäftigten im Ortskern Menden berücksichtigt.

- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Ein Parkraumkonzept wird von der Verwaltung erarbeitet. Die Verwaltung befindet sich in Vorbereitung einer entsprechenden Ausschreibung.

b. Beschlusstext zu 3.: Die Verwaltung wird im städtebaulichen Vertrag Regelungen vorsehen, die sicherstellen, dass das Gebäude am Quartiersplatz altersgerecht ausgebaut wird.

- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Entsprechende Regelungen sind in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden.

c. Beschlusstext zu 4.: Dem Vorschlag der Verwaltung den Rechtsplan entsprechend der genannten Ausführungen über das eigene Baufeld für das Nicht-Vollgeschoss und differenzierte Höhen des letzten Vollgeschosses und des Nicht-Vollgeschosses zu ändern wird gefolgt.

- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Die Änderungen wurden zur Offenlage gemäß Beschluss übernommen.

d. Beschlusstext zu 5.: Dem Vorschlag der Verwaltung die textliche Festsetzung 2.3 um die genannte Formulierung zu ergänzen wird gefolgt.

- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Die Änderungen wurden zur Offenlage gemäß Beschluss übernommen.

e. Beschlusstext zu 6.: Die Entsorgungsinfrastruktur (Müll) ist unterirdisch anzulegen.

- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Der Vorhabenträger hat nach einem Gespräch mit der RSAG folgendes Ergebnis mitgeteilt: „Die Projektfläche wurde zwischenzeitlich von der RSAG geprüft. Die RSAG bekundet grundsätzlich Interesse an der Projektfläche. Als potenzielle Unterflurstandorte für den privaten Müll wurden sechs Standorte entlang der Planstraße B (Anliegerstraße Nord-Süd) auf privatem Grund diskutiert. Fünf

dieser Standorte befinden sich im südlichen Teil der Planstraße B. Diese könnten den Müll der Planhäuser C, F und I aufnehmen und voraussichtlich den Müll der Häuser D, E, G, H, J und K. Ein Standort befindet sich im nördlichen Teil der Planstraße B zwischen den Häusern B und L. Dieser Standort könnte allerdings nur funktionieren, wenn der KFZ-SP 47 und die daneben befindliche Baumscheibe entfallen würden. Im Bereich der Planstraße A (West-Ost Erschließung) sind Unterflursysteme ohne den Entfall von oberirdischen KFZ-Stellplätzen und Baumstandorten nicht möglich. Zudem bestünde im Bereich der Planstraße A während des Entladungsvorgangs durch die RSAG, der bis zu 20 min. dauern kann, eine mögliche Kollision mit dem geplanten Busverkehr. Im Bereich der Kita funktioniert ein Unterflursystem nicht.

Konkrete Planungen im Bereich der Planstraße B könnten aufgenommen werden, sobald mit der Planung der Hochbauten und der Freiflächen begonnen wird.“ Gemäß dieser Ausführungen finden sich dazu Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

- 2) Drucksachen-Nr.: 20/0227 „Veränderung des geplanten Stellplatzschlüssels“ (Antrag der Fraktion CDU)
  - a. Beschlusstext zu 4.: Die Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge sollten durch eine Wallbox realisiert werden. Das Auffüllen der Batterie geht bekanntlich so schneller, komfortabler und sicherer.
    - Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Wie dem Mobilitätskonzept entnommen werden kann, werden 10 % der Bewohnerparkplätze in den Tiefgaragen mit Lademöglichkeiten (Wallbox) ausgestattet. Die übrigen Stellplätze werden so vorbereitet, dass eine nachträgliche Nachrüstung unproblematisch ist. Die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes sind im städtebaulichen Vertrag festgehalten.
  - b. Beschlusstext zu 5.: Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung wird dem Vorschlag der Fraktion teilweise gefolgt.
    - Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Zurzeit ist ein Schlüssel von 2,3 Fahrrad-Stellplätzen pro Wohneinheit vorgesehen. Fahrradabstellanlagen werden in den Tiefgaragen und oberirdisch an den Hauseingängen vorgesehen werden. Dem Mobilitätskonzept, dem Dokument „Herleitung der Stellplätze“ und auch der Begründung kann entnommen werden, dass E-Ladeinfrastruktur, sowohl für KFZ als auch für Fahrräder vorgesehen wird. Die Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept sind im städtebaulichen Vertrag festgehalten. Die oberirdische Unterbringung von weiteren ca. 320 Fahrrad-Stellplätzen ist mit dem derzeitigen städtebaulichen Konzept nicht möglich.
- 3) Drucksachen-Nr.: 20/0228 „Verbesserung des fließenden Verkehrs“ (Antrag der Fraktion CDU)
  - a. Beschlusstext: Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung wird dem Vorschlag der Fraktion teilweise gefolgt.
    - Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Gemäß dem Beschluss wird die Verwaltung die Einrichtung eines Kreisverkehrs an der Mittelstraße/Meindorfer Straße prüfen und die Frage der Finanzierung für

den Minikreisel an der Sieg-/ Martinstraße klären. Sobald ein Prüfergebnis vorliegt wird dieses im Mobilitätsausschuss mitgeteilt.

- 4) Drucksachen-Nr.: 20/0231 „Regelungen zur Paketzustellung“ (Antrag der Fraktion CDU)
  - a. Entsprechend dem Prüfergebnis werden Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.
    - Bericht der Verwaltung zum o.g. Beschluss: Gemäß dem Beschluss hat der Vorhabenträger Kontakt zu DHL aufgenommen. Seitens des Vorhabenträgers wurde eine Fläche westlich der Tiefgaragen-Zufahrt zu Haus C diskutiert. Der Projektstandort kommt für DHL allerdings nicht in Frage. Dennoch sieht der Vorhabenträger im Rahmen der Straßenausbauplanung eine gepflasterte Fläche als Platzhalter für die perspektivische Errichtung einer Packstation im öffentlichen Raum vor. Eine Anfrage bei Amazon wurde seitens des Vorhabenträgers nicht gestellt, da es sich bei Amazon nicht um einen klassischen Paketzusteller, sondern um einen Einzelhändler handelt, der in Konkurrenz zum lokalen Einzelhandel steht. Die Verwaltung sieht deshalb von einer Anfrage durch den Vorhabenträger bei Amazon ab.
- 5) Drucksachen-Nr.: 20/0233 „Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße““ (Antrag der Fraktion SPD)
  - a. Beschlusstext zu 1.: Die Einrichtung einer Durchfahrtssperre auf der Marktstraße wird nicht vereinbart. Die Marktstraße soll auch zukünftig offen bleiben für alle Verkehrsströme
    - Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Gemäß des Beschlusses wird eine Durchfahrtssperre, auch perspektivisch, weder in der Planung noch im städtebaulichen Vertrag vorgesehen.
  - b. Beschlusstext zu 4.: Die Verwaltung wird im städtebaulichen Vertrag Regelungen vorsehen, die sicherstellen, dass das Gebäude am Quartiersplatz altersgerecht ausgebaut wird.
    - Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Der Vorhabenträger wird im Gebäude E altersgerechtes Wohnen vorsehen. Ebenso erklärt sich der Vorhabenträger bereit das Vorhaben bei ortsansässigen Pflegediensten vorzustellen. Entsprechende Regelungen wurden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.
  - c. Beschlusstext zu 5.: Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung wird dem Vorschlag der Fraktion teilweise gefolgt.
    - Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Bei den geförderten Wohnungen werden 2 Wohnungen und im freifinanzierten Wohnungsbau werden 3 Wohnungen rollstuhlgeeignet ausgebaut. Diese Vereinbarung geht auf die Abstimmung mit der Verwaltung zurück. Die übrigen Wohnungen werden aufgrund der Gebäudeklasse und den damit verbundenen Vorgaben der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. Die entsprechenden Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.
  - d. Beschlusstext zu 6.: Für den durch die Kita verursachten täglichen Verkehr von ca. 166 PKWs wird ein entsprechendes Kita-Konzept für den Zufahrtsverkehr entwickelt. Dabei ist das Pilotprojekt „Rollend und laufend zur Villa Lu,

Mobilitätsmanagement im Kindergarten (-umfeld) in Sankt Augustin-Buisdorf“, ein Kooperationsprojekt zwischen der Stadt Sankt Augustin, dem Zukunftsnetz Mobilität NRW und dem Deutschen Kinderschutzbund, OV Sankt Augustin, als Grundlage zu nehmen, um Verkehre zukünftig zu reduzieren.

- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Die Verpflichtung zur Erstellung eines Mobilitätskonzeptes für die Kita wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.
- e. Beschlusstext zu 7.: Es sollen möglichst viele Dächer mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden (ggf. auch zur Verpachtung an Mieter oder Dritte), zum einen für den eigenen Stromverbrauch, darüber hinaus aber auch um die zusätzlich zu schaffenden Stellplätze für E-Mobilität mit nachhaltig vor Ort gewonnenem Strom versorgen zu können.
- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Regelung zu erneuerbaren Energien finden sich im städtebaulichen Vertrag. Darüber hinaus werden Erneuerbare Energien sowie die Nutzung des Stroms Inhalt eines vom Vorhabenträger zu erstellenden Energiekonzeptes sein.
- f. Beschlusstext zu 11.: Die Einrichtung eines Standorts für eine Unterflurglascontaineranlage ist in der Planung vorzusehen. In dem Zusammenhang ist der Abbau einer anderen oberirdigen Anlage im Stadtteil Menden zu prüfen.
- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Der Vorhabenträger hat zwei Standorte vorgeschlagen: Standort 1 befindet sich an der Ecke Marktstraße/Erschließungsstraße A im Bereich der öffentlichen Erschließungsfläche. Der Standort 2 befindet sich am Wendehammer im südlichen Bereich der Marktstraße auf dem Gelände der Kindertagesstätte. Der Vorhabenträger hat die beiden Standorte zur Prüfung an die RSAG/Remondis weitergegeben. Eine Prüfung der Standorte durch die Verwaltung steht noch aus. Grundsätzlich sind öffentlich nutzbare Unterflurglascontaineranlagen im öffentlichen Raum vorzusehen.
- 6) Drucksachen-Nr.: 20/0243 „Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße““ (Antrag der Fraktionen FDP und CDU)
- a. Beschlusstext zu 1.: Die Verwaltung möge darauf achten, dass im Zuge der Straßenausbauplanung, die Anzahl der oberirdischen Stellplätze signifikant erhöht wird.
- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Es konnte erreicht werden die Anzahl der oberirdischen Stellplätze von 60 auf 65, ohne eine Änderung und damit einhergehende erneute Offenlage des Bebauungsplans, zu erhöhen.
- b. Beschlusstext zu 2.: Eine Beschilderung von Stellplätzen mit E-Ladeinfrastruktur wird seitens der Verwaltung geprüft.
- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Im städtebaulichen Vertrag konnte vereinbart werden, dass der Vorhabenträger die oberirdischen privaten Stellplätze, die über eine Ladeinfrastruktur verfügen, so beschildert, dass diese nur die Nutzung durch E-KFZ zulassen. Eine entsprechende Beschilderung öffentlicher Stellplätze mit Ladeinfrastruktur ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und muss durch die Straßenverkehrsbehörde geprüft werden.

- c. Beschlusstext zu 3.: Eine entsprechende Beschilderung der öffentlichen Stellplätze wird seitens der Verwaltung geprüft und wo möglich umgesetzt.
- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Regelungen zur Beschilderung können nicht im Bauleitplanverfahren getroffen werden. Die Verwaltung wird entsprechende Regelungen durch die Straßenverkehrsbehörde prüfen.
- d. Beschlusstext zu 4.: Die geplanten Parkplätze der Kindertagesstätte, sollen außerhalb der Öffnungszeiten für die öffentliche Nutzung, unter Berücksichtigung von Punkt 3, zur Verfügung stehen.
- Bericht der Verwaltung zum o. g. Beschluss: Im städtebaulichen Vertrag wurde eine entsprechende Regelung, durch die die Stellplätze außerhalb der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen, aufgenommen.

#### **d. Städtebaulicher Vertrag**

Mit dem Vorhabenträger, in dessen Eigentum sich, bis auf Teilgrundstücke der Verkehrsfläche sowie einer Fläche im westlichen Bereich, alle Flächen im Geltungsbereich befinden, wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgehandelt. Dieser, bereits durch den Vorhabenträger unterzeichnete Vertrag, liegt der Stadt Sankt Augustin zur Unterschrift vor (siehe Anlage 20).

Der städtebauliche Vertrag enthält Regelungen zu folgenden Themen: Bebauungsvorhaben, Mitwirkung und Kostentragung, Gemeinbedarfseinrichtung, Wärmeversorgung, Energieeffizientes Bauen, Freiflächengestaltung, Kinderspielplätze, Quartiersplatz/Hauptwegeverbindungen, Freifinanzierter Wohnungsbau, Geförderter Wohnungsbau, Barrierefreiheit, Verkehrs- und Mobilitätsmaßnahmen, Durchlässigkeit des Plangebietes Folgekosten und Schlussbestimmungen. Regelungen für Erschließungsleistungen werden in einem separaten noch zu schließenden Erschließungsvertrag geregelt.

#### **e. Empfehlung der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem städtebaulichen Vertrag in seiner vorliegenden, endverhandelten Version zuzustimmen. Ferner empfiehlt sie, die eingegangenen Stellungnahmen, wie in den Anlagen 6a und 6b dargestellt, zu behandeln und den Bebauungsplan Nr. 421 „Markstraße“ Teilbereich B als Satzung zu beschließen.

#### **f. Auswirkungen**

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B wird dieser rechtskräftig. Für eine Bebaubarkeit der Grundstücke ist, abgesehen vom Planrecht, die Erschließung des Plangebietes erforderlich. Aufbauend auf den hierauf abzielenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Vorhabenträger noch ein Erschließungsvertrag zu schließen.