B1

Bies Jasmin

Von:
Gesendet: Freitag, 15. November 2019 12:52
An: bauleitplanung
Betreff: Bebauungsplan 421b Marktstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

hatte versucht, über Ihr Online-Formular zu kommunizieren, scheint aber nicht zu funktionieren (zeigt nicht an, ob Eingabe versendet wurde oder nicht - viel leicht haben Sie es jetzt auch schon 5 mal erhalten).

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, stehenebenfalls 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. 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. Wo sollen zukünftig Besucher Mendens parken, wenn der Marktplatz, unsere Straße und die Parktaschen am Ende unserer Straße jetzt schon überfüllt sind. Auch das Linksabbiegen und Befahren der Marktstraße von uns aus wird immer schwieriger durch die dort abgestellten PKW. Wenn dann noch Bus und mehrere Fahrräder entgegen kommen, braucht man viel Geduld und gute Nerven. Bei fast 200 zusätzlichen Wohnungen dann mit Sicherheit noch mehr. Vielleicht gibt es ja die Möglichkeit einer Einbahnstraßen-Regelung im Bereich Burgstraße und der neuen verlängerten Marktstraße. Auch Bodenschwellen zur Geschwindigkeitsminderung wären vielleicht hilfreich. Bitte auch dringend zusätzliche Besucherparkplätze einplanen.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

314

B2

Bies Jasmin

Von: Bies Jasmin
Gesendet: Freitag, 15. November 2019 14:49
An:
Betreff: Bürgervorschlag zur Bebauung der alten Gärtnerei Werner

Sehr geehrte Frau Bies,

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.

Bei Fragen und Anregungen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

B3

Bies Jasmin

Von: Gless Rainer
Gesendet: Montag, 18. November 2019 10:05
An: Bies Jasmin; Truebenbach Uwe; Knipp Jochen
Betreff: Fwd: BP 421 B Menden

M.d.b.u. Behandlung

Von:
Datum: Freitag, 15. November 2019 um 11:49:10
An: "Gless Rainer" <Rainer.Gless@sankt-augustin.de>
Betreff: BP 421 B Menden

Sehr geehrter Herr Gleß,

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 Stichstaße/Zufahrt KiTa, zu Verzögerungen kommt.

Es handelt sich um eine KiTa, nicht um eine Schule. Das Alter der Kinder und das Besorgtsein 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 vorgeschenen 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 einbegriffen sei; dieses sei eine ausschließlich städtische Angelegenheit. Natürlich ist nachzuvollziehen, dass die Stadt ein eigenes Grundstücke 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 könnten durch Verkehrsführungen-/ regelungen nur minimal beeinflußt werden. Denkbar wäre aber eine Art "Drive-in" im Bereich/nahe 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 Grundstücke. 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.

Mit den besten Grüßen

B4

Bies Jasmin

Von:
Gesendet: Sonntag, 24. November 2019 17:33
An: Bies Jasmin
Betreff: Bebauungsplan Nr. 421 B "Marktstraße" Sankt Augustin-Menden
Anlagen: Attachment information; Bauvorhaben Gärtnerei Werner nochmals per Mail und an I

Sehr geehrte Frau Bies,

vor einigen Tagen haben wir über das BürgerInformationssystem eine Stellungnahme eingereicht. Wir sind uns nicht sicher, ob das auch geklappt hat, da beim Absenden kurz ein roter Balken aufleuchtete.

Sicherheitshalber senden wir Ihnen deshalb unsere Stellungnahme nochmal per Mail zu.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Sankt Augustin
Stadtplanung
- Fachdienst 6/10/1
An der Post 19
53757 Sankt Augustin

Sankt Augustin, den 17.11.2019

Bebauungsplan Nr. 421 B "Marktstraße" Sankt Augustin-Menden

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 „Bring- und Holdienste" für die KITA über die verkehrsberuhigte Boschstraße 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 Boschstraße gewählt werden, um einen Teil der Kinder mit dem Auto zur KITA zu bringen bzw. abzuholen.

Zu 2.) Die verkehrsberuhigte Boschstraße 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 Boschstraße (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 Boschstraße parken.

Wenn in den Morgen-/Mittag-/Nachmittagstunden zusätzlich ein Teil der Kinder zur 6-zügigen KITA gebracht bzw. abgeholt wird und die Eltern – wenn auch nur kurz – das Auto in der Boschstraße 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 StVO eine verkehrsberuhigte Straße zusätzlich auch zur Anliegerstraße erklärt werden?

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!

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 Alteigentümer 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?

gez.: gez.:

Kopie per Mail

an den Ortsvorsteher von Menden,

m. d. Bitte u. Kenntnisnahme u. Unterstützung

B 5

Bies Jasmin

Von:	
Gesendet:	Montag, 18. November 2019 19:01
An:	Bies Jasmin
Betreff:	AW: Bebauungsplan Marktstr
Anlagen:	Bebauungsplan Nr. 421 B.docx

Sehr geehrte Frau Bies,
Im Anhang erhalten Sie meinen Kommentar zum Bebauungsplan Marktstraße.

Mit freundlichen Grüßen

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: Bies Jasmin <Jasmin.Bies@sankt-augustin.de>
Gesendet: Montag, 18. November 2019 11:19
An:
Betreff: AW: Bebauungsplan Marktstr

leider haben wir gerade technische Probleme mit dem Kontaktformular auf der städtischen Website. Die Kollegen im Haus bemühen sich das Problem schnellstmöglich zu lösen.
Gerne können Sie mir Ihre Stellungnahme auch auf dieser E-Mail-Adresse zusenden.
Ich bitte die Unannehmlichkeiten zu entschuldigen.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Jasmin Bies

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaften
Technisches Rathaus
Zimmer 1.25
02241 243 270
02241 243 77270
jasmin.bies@sankt-augustin.de

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von:
Gesendet: Montag, 18. November 2019 11:15
An: Bies Jasmin
Betreff: Bebauungsplan Marktstr

Sehr geehrte Frau Bies,

Ich habe auf ihrer Website einige Anregungen formuliert und habe Zweifel ob der Sendemodus funktioniert und meine Mail rausgegangen ist, Da kein Ansichtsveränderung festzustellen war.
Mit freundlichen Grüßen

Gesendet mit der 1&1 Mail App

Sankt Augustin, den 18.11.19

Bebauungsplan Nr. 421 B "Marktstraße" Sankt Augustin-Menden

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 Geisiar, 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 im 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.

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

Verkehrsbelastungen 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 Straßenbaulastträgern 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 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 Ihr/e Gesprächspartner/in: 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 untersagt werden, weil wegen Gegenverkehrs dann u.U. bei einer Ampelphase nur 2. ein Fahrzeug den Kreuzungsbereich passieren kann."

Dazu kommt der Neubau der Siegbrücke 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 Siegstraße zu entlasten, etwa durch die Weiterführung der Meindorfer Straße mit Querung Siegstrasse und Einmündung in eine verbreiterte Friedrich-Gaußstr. 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 Pflanzen Breuer. 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.

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 schön gerechnet und berücksichtigt zudem in keiner Weise den Lieferverkehr (u.a. Amazon ,Zalando, Handwerker etc. Tendenz steigend), Besucher und Kindergartenverkehr, 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 Bauträger 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.

Mit freundlichen Grüßen

B6

Stadt Sankt Augustin
Techn. Rathaus
zu Hd. Von Frau Jasmin Bies
An der Post 19

53757 Sankt Augustin

25. Nov. 2019

9/26.11.19

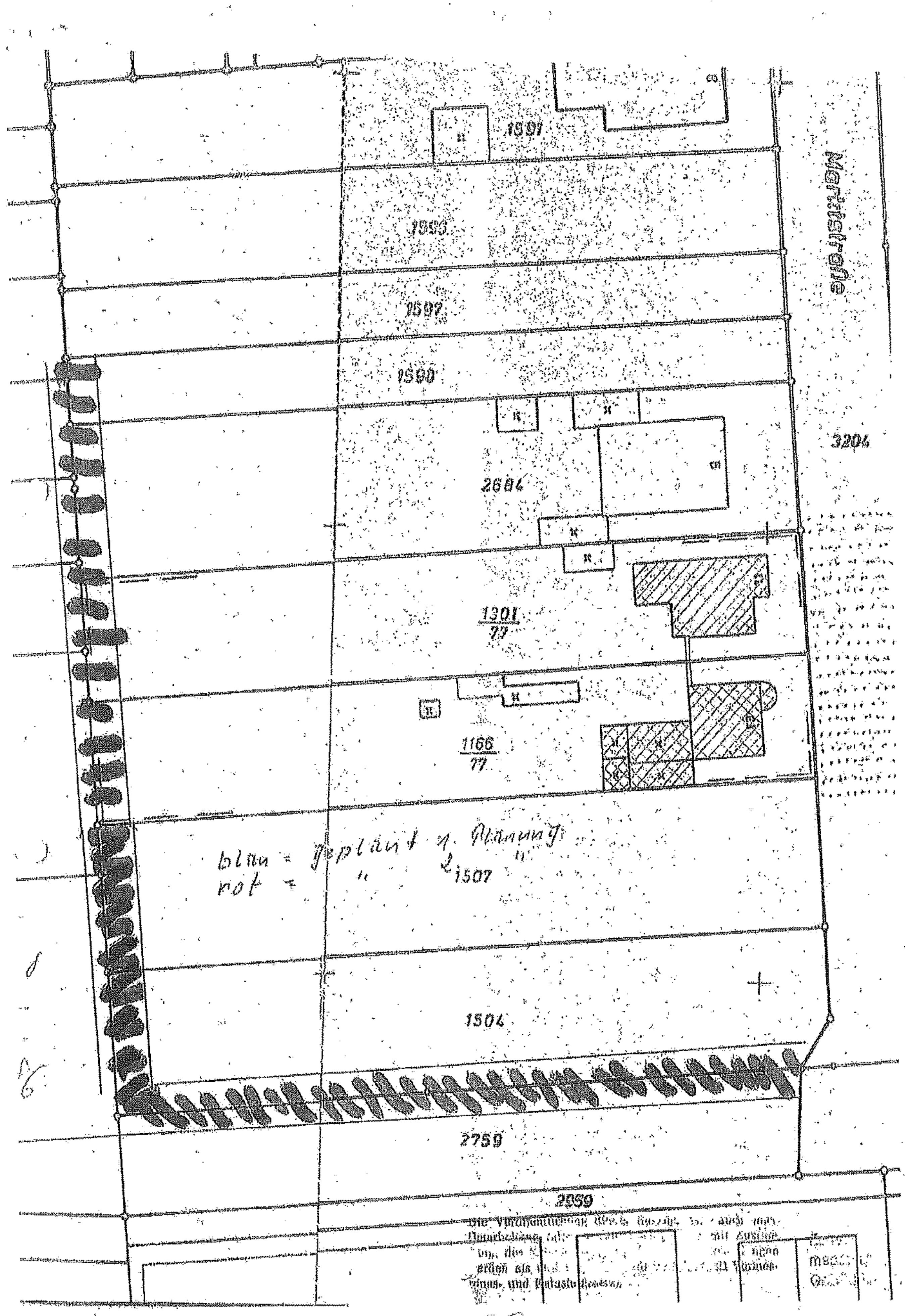
Einspruch – Städtebaulicher Entwurf „Alte Gärtnerei Werner,Menden"

Sehr geehrte Frau Bies!

Wir hatten am Donnerstag, dem 14.11.2019 Gelegenheit, den Entwurf für die geplante Bebauung und 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 ½ 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?

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.

Mit freundlichen Grüßen



blau = geplant 1. Planung
rot = " 2. "
1591
2684
1301/77
1166/77
1507
1504
2759
2059
3204

B7

Bies Jasmin

Von:
Gesendet: Donnerstag, 28. November 2019 11:51
An: bauleitplanung
Betreff: Bebauungsplan Nr. 421 B "Marktstraße"

Als unmittelbare Nachbarn des bisherigen Gärtnereigeländes können wir es nur begrüßen und unterstützen, dass der Erste Beigeordnete unserer Stadt Rainer Gleß 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.

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 Luftreinhaltung und Temperatursenkung beitragen. Luftschneisen sind offen zu halten.

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 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 Bringeverkehr zur Kita eine zeitlich befristete Elternhaltestelle auf dem Parkplatz am Markt einzurichten.

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.

B8

Stadt Sankt Augustin
Herrn Bürgermeister Schumacher
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

als Anlage übersende ich Ihnen eine Stellungnahme der Anwohner der Boschstraße, Sankt Augustin, zum Städtebaulichen Entwurf „Alte Gärtnerei" Stadtteil Menden mit der dringlichen Bitte diese bei den weiteren Beratungen im Stadtrat zu berücksichtigen.

Stadt Sankt Augustin
Herrn Bürgermeister Schumacher
53757 Sankt Augustin

nachrichtlich: Fraktionen im Rat der Stadt Sankt Augustin

Betr.: Städtebaulicher Entwurf „Alte Gärtnerei" Stadtteil Menden

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schumacher,

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 unverbindlich, 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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Boschstraße

Boschstraße

Boschstraße

Boschstraße

Boschstraße

Boschstraße

Boschstraße

Boschstraße

Boschstraße

Boschstraße

Boschstraße

Boschstraße

Boschstraße

Boschstraße

Boschstraße

Boschstraße

B9

Bies Jasmin

Von:	
Gesendet:	Sonntag, 1. Dezember 2019 17:52
An:	Bies Jasmin
Cc:	bauleitplanung
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 421 B "Marktstraße" Sankt Augustin-Menden; Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB - Eingaben
Anlagen:	EingabeFBdÖBp421.pdf

Sehr geehrte Frau Bies,
Sehr geehrte Damen und Herren

Zum o.g. Bebauungsplan Nr. 421 B "Marktstraße" habe ich folgende Einwände/Anregungen /Hinweise in der angehängten PDF-Datei.

Den Eingang meiner Eingabe bitte ich mir kurz per email zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtverwaltung
Frau Bies Planung
Planung und Liegenschaften
Technisches Rathaus
An der Post 19
53757 Sankt Augustin

Sankt Augustin-Menden, den 01.12.2019

Bebauungsplan Nr. 421 B "Marktstraße" Sankt Augustin-Menden; Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Bies,
Sehr geehrte Damen und Herren

Zum o.g. Bebauungsplan Nr. 421 B "Marktstraße" habe ich folgende Einwände/Anregungen /Hinweise:

1. Verkehr:

1.1 Laut jetziger Planung des neuen Wohnquartierts sind offenbar keine neuen Kreisverkehrs-Anlagen z.B. an der Mittelstr./Marktstr und Siegstr-/Marktsr. vorgesehen. Das Verkehrsgutachten muss weiträumig durchgeführt werden. Wurden neue Kreisverkehrsanlagen im Verkehrsgutachten überprüft?

1.2 Das Verkehrsgutachten sollte die verkehrliche Situation weiträumig in Menden berücksichtigen, d.h. mindestens bis zur Kreuzung am Hellweg. 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?

1.3 Werden im Verkehrsgutachten auch die Belange des ÖPNV berücksichtigen? Wenn ja wie ist die Verlegung der Buslinie über die neue Verbindungsstraße geplant? Was geschieht mit den bisherigen Bushaltestelle Menden Post?

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. Zuwenig 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.

2.3 Als Alternative kann auch ein oberirdisches Parkhaus realisiert werden. Hier ist auch eine Variante mit Autos und für Fahrräder denkbar!

2.4 Zusätzlich muss in den angrenzenden Wohngebieten (Boschstraße, Mittelstraße, Markstraße, Auf dem Acker) ein Anwohnerparken umgesetzt werden. Sonst entsteht der Parkdruck aus dem neuen Wohngebiet „ehm. Gärtnerei Werner". Heute schon besteht dieser aus dem Wohngebiet Rebhuhnfeld in die umliegenden Straßen der Vogelsiedlung!

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

4. Gebäude:
Es wird eine ortsteiltypische Gestaltung der Fassaden und oder der Außenbereich vorgeschlagen, z. B. in Fachwerkoptik oder ähnliches – das neue Quartier soll sich gut in das Ortsgeschehen einfügen.

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.

6. Sonstiges:
Die „Parkfläche" im Kurvenbereich Markstraße, 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 Burgstraße. Im Bereich Burgstr. gibt es seit kurzer Zeit keinerlei 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.

Mit freundlichem Gruß

310

Bies Jasmin

Von:	nobody@li123v01.dmz.civitec.de
Gesendet:	Dienstag, 3. Dezember 2019 09:19
An:	bauleitplanung
Betreff:	Kontaktformular Bauleitplanung

Unten steht der Inhalt Ihres Kontaktformulars. Es wurde abgeschickt von
() am Tuesday, der 03. December 2019 um 09:19:17

subject: Kontaktformular Bauleitplanung

Verfahren:1: Bebauungsplan Nr. 421 B

Nachname:1:

Vorname:1:

strasse_hausnr:1

PLZ_Ort:1

E-Mail:1:

Telefon:1:

Textfeld:1: Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich begrüße ich es sehr das 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 ausdrücklich 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.

Mit freundlichen Grüßen

Checkbox:1: 1

submit: Senden

REMOTE_ADDR: 195.37.165.53
HTTP_USER_AGENT: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko

BM

Bies Jasmin

Von:
Gesendet: Mittwoch, 11. Dezember 2019 20:05
An: bauleitplanung
Betreff: Bebauungsplan Nr. 421 B "Marktstraße" Sankt Augustin-Menden; Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Gleß, sehr geehrte Damen und Herren,

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 Wetter-Experte aus Sankt Augustin, stellte in einem Fernsehbeitrag fest: Die Kommunen sind aufgrund des Klimawandels gefordert, Konzepte bezüglich Hochwasserschutz zu erarbeiten!

Verkehrsgutachten

Die Kfz-Verkehrssituation stellt sich aus unserer Praxis wie folgt dar:

Schon heute ist in der Straße "Am Bauhof" der Verkehrsfluss sehr stark beeinträchtig, einerseits aufgrund des zu- bzw. abfließenden Verkehrs an dem dort befindlichen Kreisel, in dessen Nähe sich Gewerbe und Wohnungen befinden. Andererseits entsteht ein Rückstau oberhalb des Kreisels, 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 hinzu kommenden Fahrzeuge - dazu zählen auch Fahrräder - diese momentane prekäre Verkehrssituation noch weiter verschärfen werden.

Herr Gleß, 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.

Freundliche Grüße

B12

Bies Jasmin

Von:	
Gesendet:	Freitag, 13. Dezember 2019 11:19
An:	Bies Jasmin
Betreff:	Einspruch zu den verkehrstechnischen Plänen zur Neubebauung des alten Wernergeländes in Menden
Anlagen:	2019_12_13, Einspruch verkehrstechnischen Pläne.docx

Sehr geehrte Frau Bies,

Im Anhang finden Sie einen gesammelten Einspruch zu der am 14.11.2019 dargestellten Verkehrsplanung, die im Zuge der Bebauung der alten Gärtnerei Werner erläutert wurde.

Mit bestem Gruß

PS:
Den Brief gebe ich gleich auch noch persönlich und unterschrieben im Rathaus ab.

gleichlautende Stellungnahme mit Kontaktformular und per Brief übermittelt.

Brief vom 12.12.2019, Eingang 13.12.2019.
Kontaktformular: 13.12.2019

Anwohner der „Mendener Altstadt" (
c/o

12.12.2019

Planung und Liegenschaften
Fachdienstleiter Jochen Knipp
Technisches Rathaus
An der Post 19
53757 Sankt Augustin

Einspruch zu den verkehrstechnischen Plänen zur Neubebauung des alten Wernergeländes

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen vorgestellten verkehrstechnischen Pläne zur Neubebauung des alten Wernergeländes sind für die Anwohner*innen der Mittelstraße (Alt-Menden zwischen Burg- und Kirchstraße), Augustinusstraße, Kolpingstraße und Kirchstraße in keinster 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 unverständlicher, 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.
- 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, Schulkinder, 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.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.
Stellvertretend für die Anwohner der „Mendener Altstadt"

B13

Bies Jasmin

Von:	nobody@li123v01.dmz.civitec.de
Gesendet:	Samstag, 14. Dezember 2019 00:00
An:	bauleitplanung
Betreff:	Kontaktformular Bauleitplanung

Unten steht der Inhalt Ihres Kontaktformulars. Es wurde abgeschickt von
() am Friday, der 13. December 2019 um 23:59:50

---

subject: Kontaktformular Bauleitplanung

Verfahren:1: Bebauungsplan Nr. 421 B

Nachname:1:

Vorname:1:

strasse_hausnr:1:

PLZ_Ort:1

E-Mail:1:

Telefon:1:

Textfeld: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. 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 Parkhauslösung diskutiert werden.
Busverbindungen für die neuen Bewohner müssen angepasst und gestärkt werden.

Checkbox:1: 1

submit: Senden

REMOTE_ADDR: 178.203.189.203
HTTP_USER_AGENT: Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; SM-G390F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/78.0.3904.108 Mobile Safari/537.36

B14

STADT SANKT AUGUSTIN
Vorzimmer Bürgermeister
16. DEZ. 2019
Amt: 61/10
Abgabe für Amt

Baarss Sigrid

Von:
Gesendet: Freitag, 13. Dezember 2019 15:24
An: bmbuero
Betreff: Bauvorhaben auf dem ehemaligen Grundstück der Gärtnerei Werner

6/10 zl
4/19.12.19

Sehr geehrte Damen und Herrn,

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 bitte 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!
- Die vorgestellte Parkplatzsituation ist nicht akzeptable – 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 (fußläufig befinden sich mehrere Kindergärten und Schulen) gefährden.
- 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 Siegstraße um zum Lidl-Kreisverkehr, bei Breuer bis hin zur Autobahn zu kommen.
- 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 wiederspiegelt. Eine Separierung von sozial schwächeren Mitbürgern ist nicht akzeptable und ethisch nicht vertretbar.
- 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 Vogel und Kleintierarten 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.

Leider konnte der Vertreter der Wohnkompanie die Frage bezüglich des Verkauf-Splits an Privatpersonen und Großinvestoren nicht beantworten. Wir möchten noch einmal wiederholen, 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.

343

Wir danken Ihnen für Ihr zeitnahes Feedback zu unseren übermittelten Themen und Punkten.

Mit freundlichen Grüßen

B4

Bies Jasmin

Von: Holtkemper Anita
Gesendet: Dienstag, 18. August 2020 07:53
An: Bies Jasmin; Knipp Jochen; Truebenbach Uwe; Gless Rainer
Betreff: WG: Fw: Bürgerinformationsveranstaltung Bebauungsplan 421

Von:
Gesendet: Montag, 17. August 2020 22:52
An: Holtkemper Anita <Anita.Holtkemper@sankt-augustin.de>
Betreff: Aw: Fw: Bürgerinformationsveranstaltung Bebauungsplan 421

Sehr geehrte Frau Holtkämper!

Die Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan 421 habe ich heute besucht.

Auf meine Frage nach den Igeln und Fledermäusen, die ich bereits seit einigen Jahren auf dem Gebiet des bereits bebauten Gärtnereigeländes beobachte und deren Behausungen ich in den aufgelassenen Gewächshäusern der alten Gärtnerei vermute, hatte ich den Eindruck, daß sich um diese Bewohner noch niemand so recht gekümmert hat. Zu einer lebens- und liebenswerten Stadt Sankt Augustin gehören jedoch auch diese zwingend dazu.

Ich würde es sehr begrüßen, wenn im Rahmen der geplanten Bebauung auch für diese Mitbewohner eine zufriedenstellende Lösung gefunden würde.

Ich grüße Sie recht herzlich

Gesendet: Mittwoch, 29. Juli 2020 um 10:54 Uhr
Von:
An:
Betreff: Fw: Bürgerinformationsveranstaltung Bebauungsplan 421

From: Holtkemper Anita
Sent: Wednesday, July 29, 2020 6:49 AM
To
Subject: AW: Bürgerinformationsveranstaltung Bebauungsplan 421

Sehr geehrte

vielen Dank. Ich habe Sie beide für den 17.08.2020 als Teilnehmer notiert.

Mit freundlichen Grüßen

Anita Holtkemper

Bies Jasmin

Von: Gless Rainer
Gesendet: Dienstag, 18. August 2020 13:45
An: Truebenbach Uwe; Bies Jasmin
Betreff: WG: 3. Bürgerinformation am 17.8.2020 betr. Bebauungsplan Marktstraße

Hier bitte ich, ein antwortschreiben zu erstellen...danke

Von:
Gesendet: Dienstag, 18. August 2020 13:34
An: Gless Rainer <Rainer.Gless@sankt-augustin.de>
Betreff: 3. Bürgerinformation am 17.8.2020 betr. Bebauungsplan Marktstraße

Sehre geerhret Herr Gleß,

bei der 3. Bürgerinfornation sprach ich den "Bring- und Holdienst" für die 6-stufige KiTA im neuen Baugebiet "Marktstraße" an.

Wir hatten - wie gestern erwähnt - dazu bereits am 17.11.2019 ein Schreiben an den Fachdienst 6/10/1 in Ihrem Haus gerichtet und zwei weitere Punkte angesprochen, die jetzt nicht mehr von Belang bzw. erledigt sind.

Zu unseren Befürchtungen bzgl. des "Servicedienstes" zur KiTA über die Boschstraße (=Spielstraße) schrieben wir seinerzeit:

> *"Die verkehrsberuhigte Boschstraße wird 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 Boschstraße (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 Boschstraße parken.*
>
> *Wenn in den Morgen-/Mittag-/Nachmittagstunden zusätzlich ein Teil der Kinder zur neuen 6-zügigen KiTA gebracht bzw. abgeholt wird und die Eltern - wenn auch nur kurz – das Auto in der Boschstraße 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 StVO eine verkehrsberuhigte Straße zusätzlich auch zur Anliegerstraße erklärt werden?*
>
> *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!"*

Gerade wenn die Kindergartenkinder von den Eltern auf dem Weg zur Arbeiststelle gebracht werden, wird ohne entsprechende Regelungen mit großer Wahrscheinlichkeit der schnelleste und damit auch bequemste Weg über die Boschstraße gewählt werden.

Wir hoffen, dass eine gute Lösung gefunden werden kann.

Mt freundlichen Grüßen

B3

Bies Jasmin

Von:
Gesendet: Freitag, 4. September 2020 10:29
An: bauleitplanung
Betreff: Bebauungsplan 421 B

Sehr geehrte Frau Bies,

bei der Planung der Bebauung des Gärtnereigeländes Werner **muss** die Grünanlage in der Marktstraße gegenüber dem Gemeinsamen Wohnen unangetastet bleiben. Diese darf nicht, wie ein Mitbürger meint, unter Beibehaltung des Baumbestandes in Parkplätze umgewandelt werden. Es ist das einzige Grün in der jetzigen und der neuen benachbarten Bebauung.

Die neue Verbindungsstrasse zwischen Markt- und Mittelstraße soll nach Ihren Planungsunterlagen nicht als Durchfahrtstrasse für den allgemeinen, sondern nur für den Bus-Verkehr freigegeben werden.

Wir würden es sehr begrüßen, wenn alle Linien, die täglich bei uns verkehren, in diese Regelung einbezogen würden. Dann würde die Marktstraße, die nach Ihrem Verkehrsgutachten als Wohnstraße qualifiziert ist, diesen Charakter endlich wenigstens teilweise zurückgewinnen. Leider ist dieser seit Jahrzehnten verloren gegangen. Der Busbetrieb hat die Wohnqualität unserer Straße erheblich beeinträchtigt. Der Straßenlärm würde für uns erträglicher werden.

Im Übrigen könnte gleichzeitig für die Marktstraße zur Sicherung der Schul- und Kita-Wege ein neues Verkehrskonzept erarbeitet werden. Wir wohnen zwar in einer Dreißigerzone, aber ständig wird diese Geschwindigkeit von rücksichtslosen Verkehrsteilnehmern deutlich überschritten. Gott sei Dank ist noch nichts Schlimmes passiert.

Ich bitte Sie, meine Anregungen zu verwerten.

Sollte mir noch andere Gedanken bei der weiteren Durchsicht Ihrer Planungsunterlagen kommen, so werde ich mich wieder melden. Ich denke, dass Sie für vernünftige Vorschläge immer offen sein werden, solange die Planung noch nicht abgeschlossen sein wird.

Ich wünsche Ihnen ein schönes Wochenende und darüber hinaus alles Gute.

Mit freundlichen Grüßen
I

34

03.09.2020

Stadtverwaltung Sankt Augustin
Herr Gleß
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Eingabe zu den verkehrstechnischen Plänen bei der Neubebauung des Geländes der ehemaligen Gärtnerei Werner in Sankt Augustin Menden

Sehr geehrter Herr Gleß,

vielen Dank nochmals, dass Sie und Frau Bies sich Zeit genommen haben, um mit uns zusammen und einer stellvertretenden Nachbarschaft die Lage vor Ort zu begutachten. Wir sehen das als Wertschätzung unseres Anliegens und sind nun gespannt, was „sich machen lässt".

Anbei finden Sie unsere gesammelten Anmerkungen ausführlich dargelegt. Wir haben in der Anlage all die Unterlagen noch ergänzend beigefügt, die wir im Rahmen der Verkehrssituation in der Alt-Mittelstraße seit 2006 an die Stadt geschickt haben.

Beste Grüße

349

Eingabe zu den verkehrstechnischen Plänen bei der Neubebauung des Geländes der ehemaligen Gärtnerei Werner in Sankt Augustin Menden

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei den verkehrstechnischen Plänen zur Neubebauung des Geländes der ehemaligen Gärtnerei Werner in Sankt Augustin-Menden bitten die Anwohner*innen der Mittelstraße (Alt-Menden zwischen Burg- und Kirchstraße), Augustinusstraße, Kolpingstraße und Kirchstraße einige wichtige Anmerkungen zu berücksichtigen.

Beim Ortstermin am 30.08.2020 mit Herrn Gleß und Frau Bies von der Stadtverwaltung Sankt Augustin haben Vertreter*innen der Anwohner*innen auf die folgenden Gefahrenstellen hingewiesen, sowie erneut Vorschläge zur Entschärfung vorgelegt, die in den meisten Fällen auch von den Stadtplaner*innen unterstützt werden.

- **Grundsätzliche Straßenführung der Mittelstraße in Alt-Menden**
  Die Absicht einer früheren Straßenführung war, den Altstadtcharakter herauszustellen. Deshalb wurde zunächst Anfang der 2000er Jahre die Mittelstraße in diesem Bereich auf 4,80 m angelegt, Bürgersteige auch für Rollstuhlfahrer*innen und Kinderwagen entsprechend breit angelegt. Zusätzlich wurde die Straße gepflastert. Da die Verkehrssituation sich aber damals schon so entwickelte, dass LKW und PKW die Straße als Durchgangsstraße Richtung Troisdorf/Autobahn und umgekehrt nutzten, hat sich das Pflaster schnell gelockert und wurde aus Lärmschutzgründen entfernt. Eine neue Asphaltdecke wurde aufgetragen. Trotz mehrfacher Eingaben der Anwohnerschaft wurden in diesem Bereich nicht wie in anderen Teilen Alt-Mendens (Kirchstraße, Friedrich-Hegel-Straße, Kolpingstraße und Burgstraße) Maßnahmen zur angepassten Fahrweise (Tempo 30-Zone) vorgenommen (wie z.B. durch vereinzelte Poller o.ä.). Dadurch kommt es häufig dazu, dass Autofahrer*innen, die die Mittelstraße aus Richtung Meindorfer Straße befahren, bei einer Grünphase an der Burgstraße kaum ihre Geschwindigkeit drosseln und am alten Friedhof vorbei durch die Mittelstraße rasen.

- **Gefährliche Linkskurve**
  Im weiteren Verlauf kommt es dann auf Höhe der Mittelstraße 9 bzw. 6 in der Linkskurve zu gefährlichen Situationen. Hinzu kommt dann die Enge der Kurve, durch die keine zwei PKW - geschweige denn SUV oder andere größere Fahrzeuge - aneinander vorbeifahren können, ohne den abgesengten Bürgersteig zu nutzen. Da hinter der Kurve rechtsseitig in der Regel Anwohner*innen-PKW parken, die vor der Kurve aber nicht zu sehen sind, verschärft sich die Situation noch erheblich. Beinaheunfälle und drei den Anwohner*innen bekannte Unfälle sind hier bei der üblicherweise gefahrenen - zu schnellen - Geschwindigkeit vorprogrammiert.

- **Weiterer Straßenverlauf**
  Hinter der Kurve kommt es durch die überdimensionierte Nutzung der Mittelstraße als Abführung des Verkehrs (aus den Gebieten: Meindorfer Straße, sowie des Wohngebietes Nobelstraße, Haberstraße, Stresemannstraße, Gutenbergstraße etc.) in Richtung

Troisdorf/Autobahn fast täglich zu chaotischen Zuständen. Da nicht nur ortsansäßige Autofahrer*innen diesen Verkehrsweg in beide Richtungen nutzen (seit Jahren registrieren die Anwohner*innen eine immer weiter ansteigende Anzahl ortsfremder PKW und LKW), eine Fahrbahnseite wie oben beschrieben aber in der Regel durch Anwohner*innen-PKW belegt ist, entsteht hier eine neue Gefahrenquelle. Die von der Burgstraße kommenden PKW beachten oft nicht die Vorfahrt der entgegenkommenden Fahrzeuge. Dies führt dazu, dass diese dann auf den Bürgersteig ausweichen müssen. Vor allem Fahrrahfahrende (auch z. B. mit Kinderanhänger) werden grundsätzlich auf den Bürgersteig gezwungen. Wer dies nicht tut, muss mit übelsten Beschimpfungen bis hin zur Androhungen von Gewalt rechnen. Abgesehen von der Gefahr, die Bordsteinkante zu überfahren, werden natürlich auch Fußgänger*innen auf dem Bürgersteig sowie ihr Grundstück verlassende Anwohner*innen massiv eingeschränkt und gefährdet. Mehrere Anwohner*innen berichteten von Beinaheunfällen beim Verlassen des Hauses oder Grundstückes (s. auch Schreiben von Frau Spitzer, Anl. A). Hinzu kommt das spezielle Problem von größeren Fahrzeugen, v. a. LKW. Obwohl Schilder darauf hinweisen, dass dieser Bereich nur für Anlieferer- bzw. Anlieger-LKW befahren werden darf, halten sich viele LKW-Fahrer*innen nicht an diese Vorgabe. Mehrfach sind überlange LKW an der Kreuzung beim Cateringservice Rademacher zur Umkehr bzw. zum Zurücksetzen bis zur Burgstraße gezwungen gewesen, da die Weiterfahrt wegen der zu engen Straße und Kurven nicht möglich war (s. Anlage 3).

- **Schule**

  Eine besondere Situation herrscht zusätzlich an der Max-und-Moritz-Grundschule in der Mittelstraße. Viele Eltern bringen morgens ihre Kinder mit dem PKW zur Schule. Dabei werden sämtliche Verkehrsregeln missachtet: Parken in zwei Reihen nebeneinander, im absoluten Halteverbot (v.a. im Kurvenbereich), vor Einfahrten, auf dem Grundstück der Familie Schubert, so dass diese ihr Grundstück nicht verlassen können, etc. Diese Situation ist vor allem für die Betroffenen unerträglich geworden, besonders dann, wenn die Eltern auch noch das Bedürfnis eines längeren Plausches verspüren.
  Aber auch die Gefahren für die Kinder sind nicht zu unterschätzen. 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. Die oben beschriebenen Gefährdungen (Befahren des Bürgersteiges, gelten natürlich für Kinder in besonderem Maße. Zum einen, weil Kinder noch nicht allen Gefahren einschätzen können, zum anderen, weil Kinder oft in größeren Gruppen den Schulweg (Bürgersteig und Straße) benutzen. Die Unfallgefahr ist enorm hoch (s. Anlagen 1 und 2).

- **Zunehmende Beeinträchtigungen durch das neue Wohngebiet**

  Durch das geplante neue Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Werner wird sich diese Situation mit Sicherheit noch verschärfen: Zusätzliche Kinder, die von ihren Eltern zur Max-und-Moritz-Schule gebracht werden, zusätzlicher Autoverkehr Richtung Troisdorf/Autobahn und umgekehrt aus der Verlängerung der Marktstraße, dadurch zusätzliche Feinstaubbelastung. Sollte – wie unter bestimmten Umständen angedacht – auch noch eine Tiefgaragenausfahrt aus dem neuen Wohngebiet direkt auf die Mittelstraße geführt werden, droht der verkehrsmäßige Kollaps in der Mittelstraße in Alt-Menden. Es ist erfahrungsgemäß nicht davon auszugehen, dass der Verkehr an der Kreuzung Mittelstraße/Burgstraße über die Burgstraße abfließt, da auf dem Weg Richtung

Troisdorf/Autobahn eine Kreuzung mit Ampel mehr sowie Verkehrsberuhigung durch Aufpolsterung der Straße zu bewältigen sind.

Die Anwohner*innen der genannten Straßen in Alt Menden fordern daher **zum wiederholten Male** folgende verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Mittelstraße (Alt-Menden) - **wenn möglich auch in Absprache mit uns, den Anlieger*innen, da wir um die Situation bestmöglich Bescheid wissen:**

- Zuallererst Pfosten an markanten Stellen auf dem Bürgersteig (wie z.B. in Höhe Mittelstraße 6 bzw. 8/9; Mittelstraße 7/2; Mittelstraße 5 usw.).

- Aufpolsterungen auf der Mittelstraße (z.B. am alten Friedhof/Schulüberweg; evtl. Mittelstraße 7/4 oder an anderen Stellen)

- Kennzeichnung zur Unterstützung des absoluten Halteverbotes als Markierung auf der Fahrbahn zwischen Mittelstraße 4 und 10)

- Intensive Aufklärung und Schulung über die verkehrstechnischen Regeln für die Schülerinnen und Schüler sowie deren Eltern der Max- und Moritz-Schule.

Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass wir die o.g. Situationen schon in den Jahren 2006 (an Herrn Gleß) und 2007 (an Herrn Hennig) schriftlich und mit Fotos belegt mitgeteilt haben (s. Anl. 5 und 6, Fotos Anl. 3).
Zudem möchten wir betonen, dass diese Forderungen nicht das Ergebnis vereinzelter Meinungen sind, sondern alle Anwohner*innen, mit denen über die Verkehrsproblematik gesprochen wurde, diese Ansichten teilen. Herrn Gleß und Frau Bies wurde dies bei unserem Ortstermin sicherlich bewusst, da neben uns auch noch weitere Personen aktiv daran teilnahmen.
Zusammenfassend ist zu sagen, dass unser Wunsch bzw. unser Ziel ist, diesen Abschnitt der Mittelstraße sowie die nachfolgende Kolping- und Augustinusstraße für den Durchgangsverkehr unattraktiv zu machen – hierfür bauen wir auf Ihre Unterstützung!

Beste Grüße

Anlagen A, 1 bis 6

Anl. 4

Sankt Augustin, 02.09.2020

53757 Sankt Augustin

Lage - Verkehr „alte Mittelstraße"

Probleme aus meiner Sicht:

Beim heraus treten aus der Haustüre muss man aufpassen, dass man nicht angefahren wird, da viele Autofahrer den Bürgersteig mit als Straße nutzen!

Beim herausfahren aus der Ausfahrt muss man ein wenig auf die Straße fahren, damit man rechts am Haus vorbei auf die Straße sehen kann.
Da aber immer auf der eigentlichen Fahrbahnrichtung geparkte Autos stehen (Richtung Kirchstraße - so auch vor der Einfahrt) fahren die meisten Autofahrer auf der Gegenfahrbahn (meist viel zu schnell), sodass sie einem fast reinfahren.
Dabei muss man sich dann auch noch „blöde Sprüche" gefallen lassen!

Als Fußgänger sollte man schon den Fußgängerweg auf der gegenüberliegenden Seite unseres Wohnhauses nutzen, da man sonst Angst haben muss, angefahren zu werden, wenn man stellenweise nicht ganz dicht an der Mauer der Häuser vorbeigeht.

Der Lärm und der Schmutz! Vor allem zu den Stoßzeiten (Schichtbeginn und -ende, Schulbeginn, normale Berufsverkehrszeiten)

Anmerkung:
Ich kann nicht verstehen, dass im ganzen Ort Verkehrsberuhigungen eingeführt worden sind – nur an einem direkten Schulweg nicht!!!

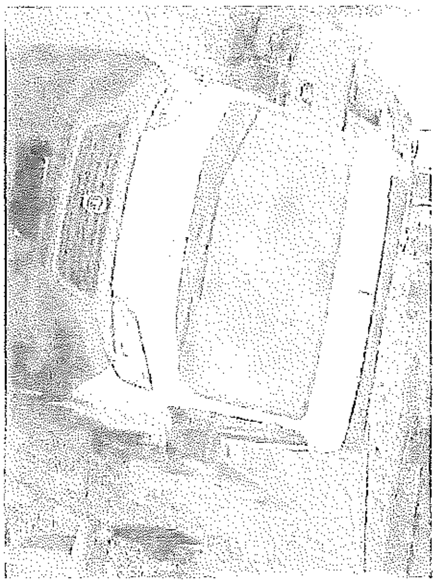
2020 / aktuell

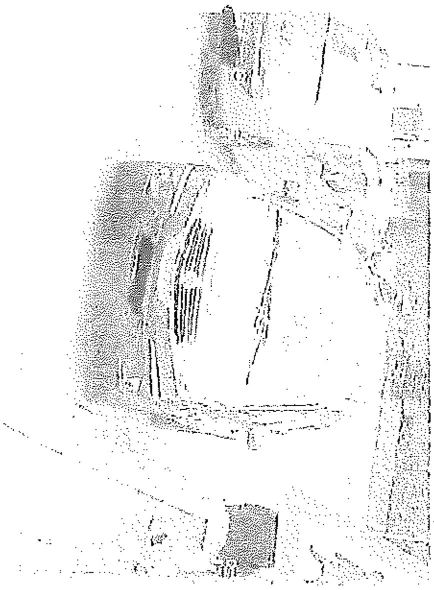
Schulbuskinder auf dem Weg zur Schule

Anl. 9

Mutter (rotes Auto) parkt widerrechtl. im Schulbus Haltebereich!

2020 aktuell / Verschmutzungen
unverändert



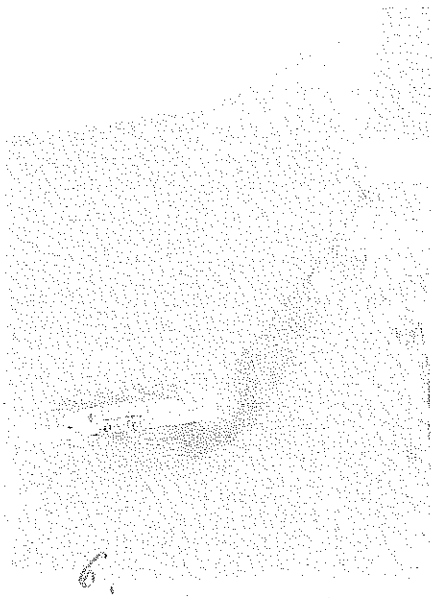


2018

Anl. 2

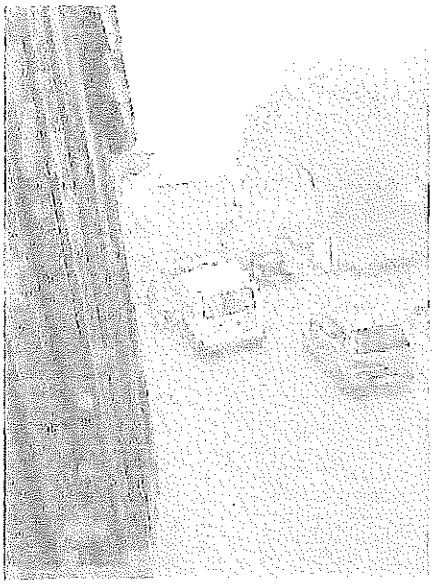
4.

5.

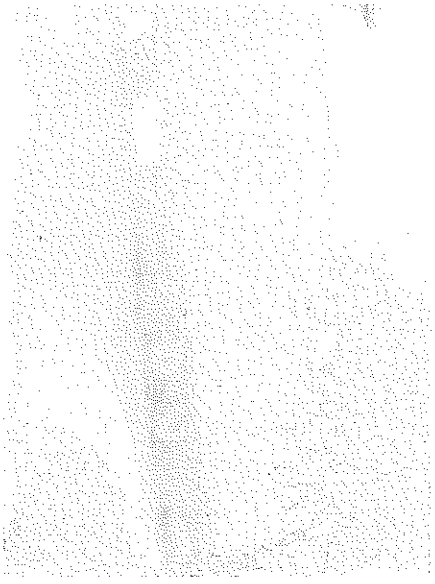


6.

1.



2.



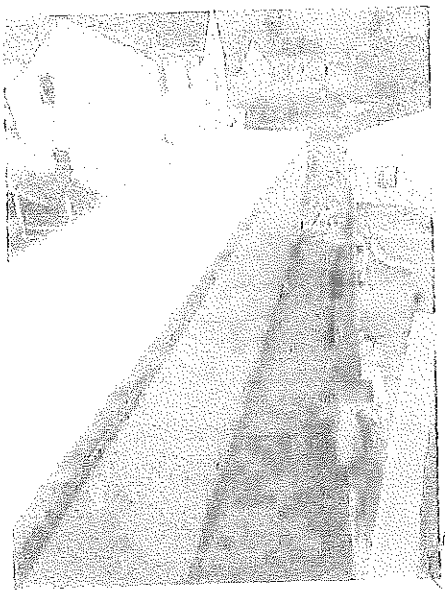
3.

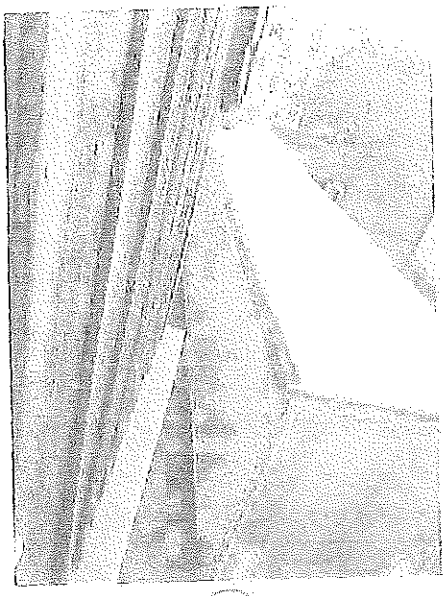
1u2: LKW von der Burgstr. kommend.

3, 4 u. 5: kommt nicht um die Kurve; fährt rückwärts in die Augustinusstr. um zu wenden

6: auf dem Weg zurück Richtung Burgstr.

2019





selber „Silvesterspiel" wie 2016

Anl. 3

Die folgenden - im Jahr 2009 (!!!) - aufgenommenen Fotos haben nicht im Geringsten an Aktualität verloren:

Alle Fotos wurden aufgenommen
Bis auf die Fotos mit dem Netto-LKW wurden die Fotos am Mi., 08.09.09 in der Zeit von 15.30 bis 16.45 aufgenommen.

Autofahrer mit ennzeichen. Das Navigationsgerät leitet die Autofahrer alle durch diesen Teil der Altstadt.

Statt in der Kurve den entgegenkommenden Verkehr abzuwarten, fährt dieser Autofahrer dreist auf dem Bürgersteig weiter. In Haus Nr.3, an dessen Haustür er dicht vorbeifährt,

wohnt eine betagte Dame. Stellen Sie sich vor, sie würde unvermittelt aus dem Haus gehen wollen!!

Statt stehen zu bleiben, fährt er auf dem Bürgersteig weiter.

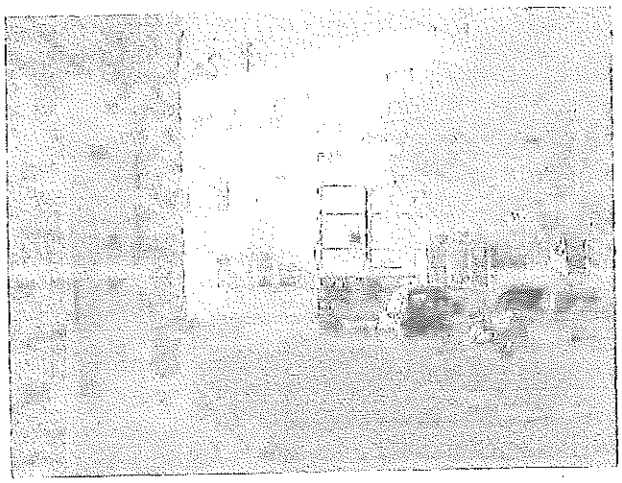
Auch aus diesem Haus (Nr. 5) kann niemand gefahrlos auf den Bürgersteig treten.

Diese Radfahrerin ist in Richtung Kolpingstraße unterwegs. Der Autofahrer hat nicht gewartet und sie ist auf den Bürgersteig ausgewichen.

Auch hier wird nicht gewartet – der Bürgersteig wird aber „nur" am Rand befahren.

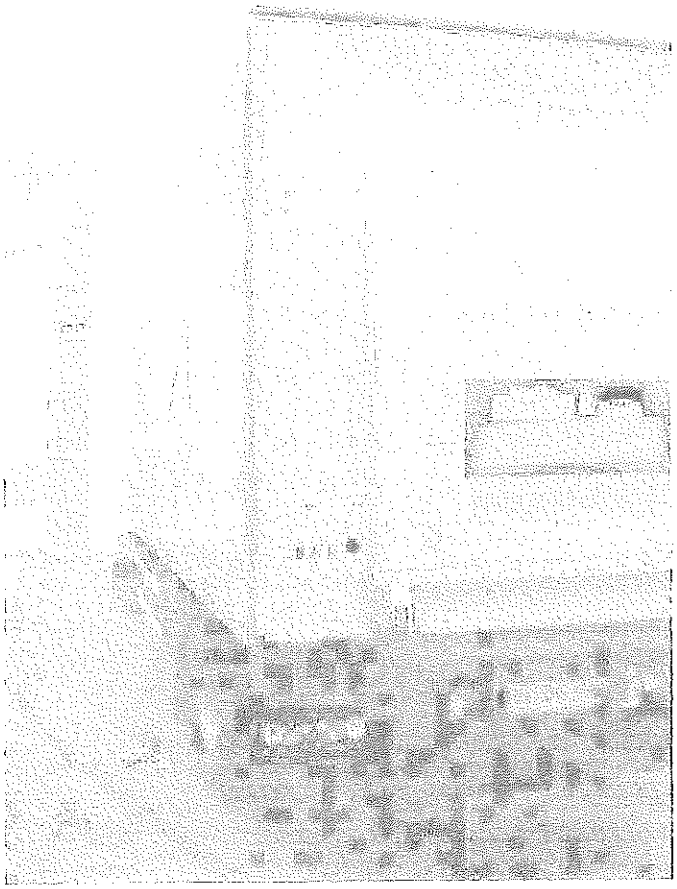
Von der Burgstraße aus kommend ist KEIN Verbotsschild für LKW's angebracht.

... so rollt ungehindert der Schwerlastverkehr durch.

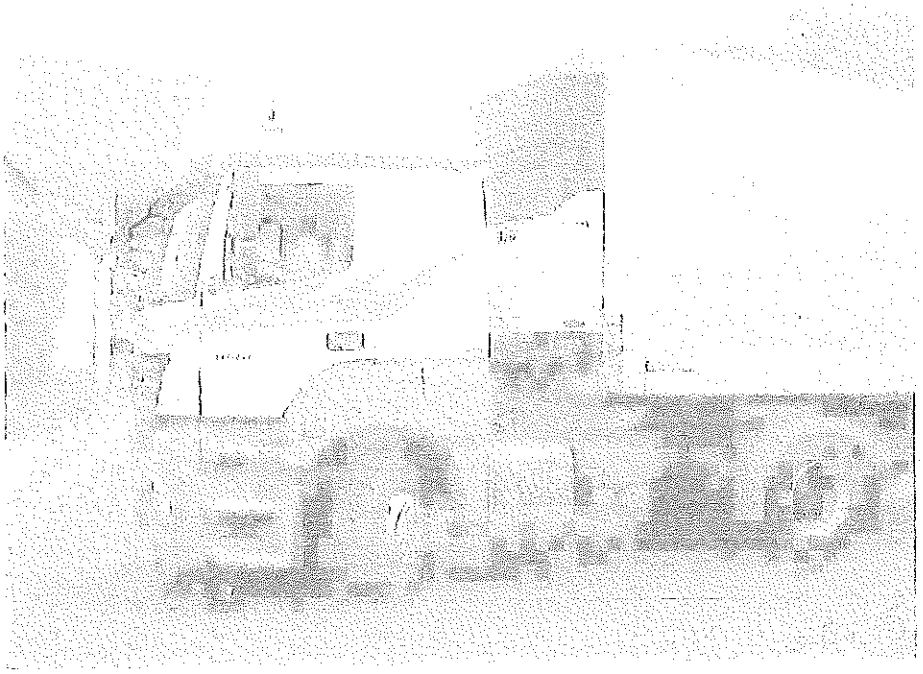


LKW aus Bonn, der das Altglas am Schulhof geleert hat. Anstatt auf die Burgstraße zurückzufahren, donnert er durch diesen Straßenabschnitt.

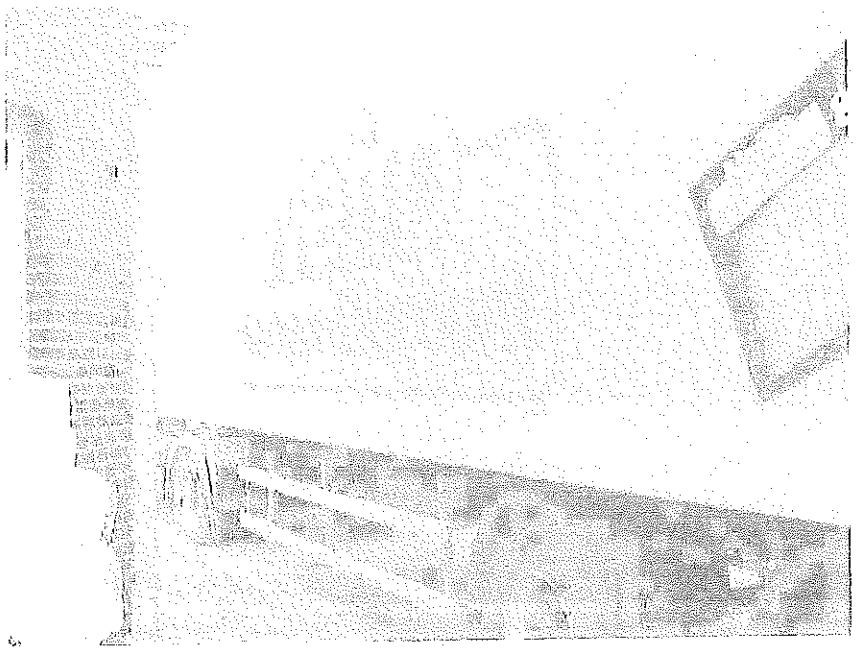
Seit „Netto“ in der Gutenbergstraße eröffnet hat, fahren regelmäßig diese LKW´s durch die „alte“ Mittelstraße.



362

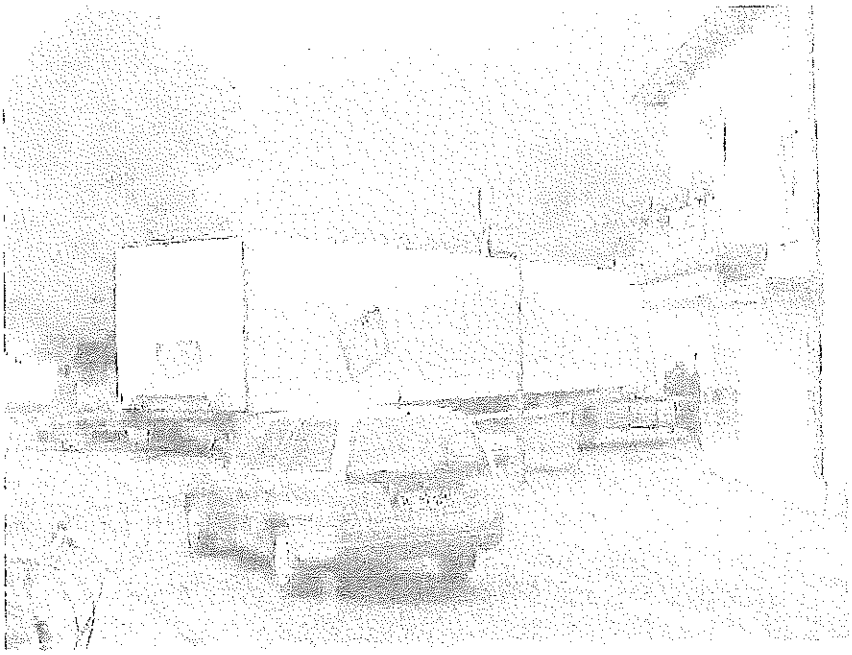


Auf die Frage, warum er hier durchfahre, antwortete der Fahrer , dass das „Navi" ihn hier durchgeleitet habe – er würde nie von allein auf die Idee kommen, durch solch eine Straße zu fahren.

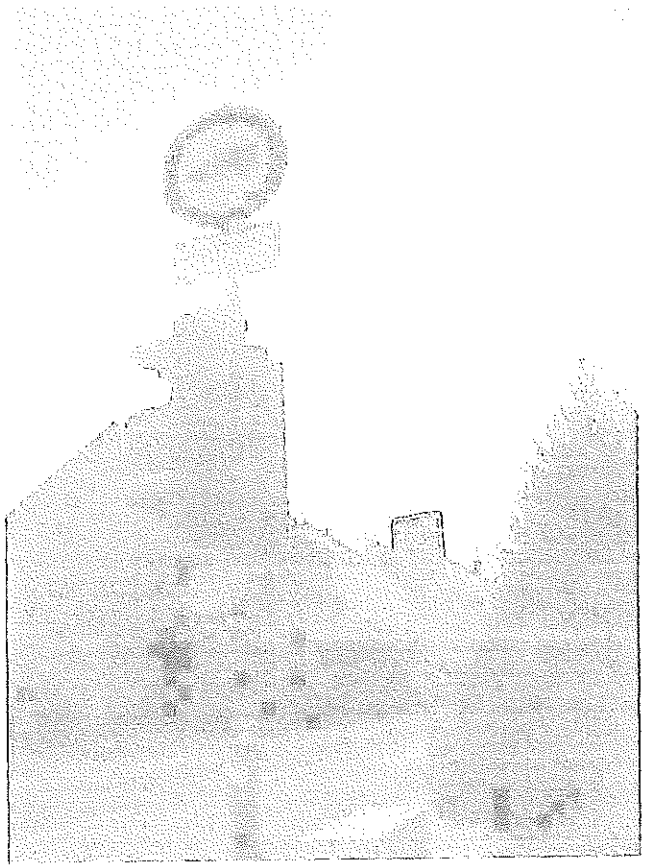


Lebensgefährlich für alle Fußgänger und Radfahrer.

Alle entgegengekommenen Fahrzeuge mussten zurücksetzen, damit er weit ausholen konnte..



... um „die Kurve zu kriegen".



Von der Siegstraße aus kommend, ist ein Verbotsschild für LKW`s angebracht – woran sich aber auch die LKW-Fahrer nicht halten.
Ebenso wie sich kaum jemand an das Tempo der „Tempo-30-Zone" hält.

Anlage 4

.....)

53757 Sankt Augustin

12.12.2013

Planung und Liegenschaften
Fachdienstleiter Jochen Knipp
Technisches Rathaus
An der Post 19
53757 Sankt Augustin

Einspruch zu den verkehrstechnischen Plänen zur Neubebauung des alten Wernergeländes

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen vorgestellten verkehrstechnischen Pläne zur Neubebauung des alten Wernergeländes sind für die Anwohner*innen der Mittelstraße (Alt-Menden zwischen Burg- und Kirchstraße), Augustinusstraße, Kolpingstraße und Kirchstraße in keinster 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 unverständlicher, 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.
- 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, Schulkinder, 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.

Mit freundlichen Grüßen

Anl. 5

53757 Sankt Augustin

Sankt Augustin
Ordnungsamt
Herr Hennig
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Verkehrssituation Menden Mittelstraße 1 – 27

Sehr geehrter Herr Hennig,
Bezug nehmend auf die Veranstaltung am 16.10.2007 und auf unseren Brief vom 14.06.2006 möchten wir nochmals - wie am 16.10.07 vereinbart - unsere mündlich vorgetragenen Anliegen schriftlich formulieren und unsere Lösungsvorschläge vortragen:

1. Schule / Schulweg

Situation:
Die Schule und der Schulweg sind durch Beschilderung nur unzureichend gesichert. Es gibt kaum eindeutige Hinweise. Lediglich in Höhe Mittelstraße 7 steht ein Schild mit dem Hinweis Kinder und Überholverbot (letzteres ist allerdings überflüssig). Von der Burgstraße aus Richtung Post kommend gibt es keinen Hinweis auf die Schule.

Folge:
- Trotz Tempo-30-Zone halten sich die Autofahrer aus beiden Richtungen selten an Tempo 30,
- die Bürgersteige werden vor allem in den Bereichen Mittelstraße Nr.1, Nr.8 und Nr. 9 (nicht einsehbare Kurve) sowie Nr. 17 grundsätzlich überfahren,
- Eltern von Schulkindern parken regelmäßig auf dem Bürgersteig, Höhe Hausnr. 17.

Unsere Vorschläge:
(entsprechend den Empfehlungen Nr. 14 zur Schulwegsicherung des Verkehrstechnischen Instituts der Deutschen Versicherer)
- Eindeutige, für die Ferienzeit zuklappbare Hinweisschilder „Schule" für beide Fahrtrichtungen der Mittelstraße,
- Markierung auf der Fahrbahn,
- Sicherung des Schulweges durch Metallpfosten auf dem Bürgersteig (siehe unten).

2. Mittelstraße 1 – 27

Situation:
Auf Anfrage bei einer Veranstaltung der CDU-Ratsmitglieder aus Menden am 12.05.2006 erhielten wir die Mitteilung, dass es kein Konzept für die Abführung des Verkehrs aus der Mittelstraße mit Nebenstraßen zwischen Hochhaus und Post sowie aus der Burgstraße mit Nebenstraßen gebe. Der Verkehr erschließe sich seine Abführung selbst.
Tatsache ist aber, dass seit der Renovierung der Burgstraße – wie im vorletzten Jahr befürchtet und schriftlich mitgeteilt – eine Zunahme des Verkehrs auf der Mittelstraße 1 – 27 zu verzeichnen ist.

Im Zuge dessen hat auch das verkehrswidrige Verhalten zugenommen. Höhepunkt ist die verstärkte Nutzung der Bürgersteige als zusätzliche Fahrbahn. Sowohl in Höhe Mittelstraße 1 als auch Nr. 17 wurde der Bürgersteig in seiner ganzen Breite bereits als Fahrbahn genutzt. Fotos belegen diese Tatsache. Zusätzlicher Brennpunkt ist – wie bereits mehrfach beschrieben - die Kurve in Höhe Mittelstraße 8 und 9. Ein Teil des Bürgersteigs in diesem Bereich wird ständig zur Fahrspur, da die meisten Autofahrer mit mehr als 30 km/h die Kurve ansteuern und dann auf den Bürgersteig ausweichen müssen, um Unfälle zu vermeiden.
Nach unseren Recherchen wird in Navigationssystemen auch die Mittelstraße im Bereich 1 – 27 als Ausweichstrecke für die Umfahrung von Autobahnstaus benutzt. Ortsfremde Autokennzeichen (F; Lev; K; D; AC usw.) sind keine Seltenheit in unserer Straße.

Ein weiterer Missstand ist die zunehmende Befahrung der Mittelstraße durch den Schwerlastverkehr sowie Reisebusse. An der Ecke Siegstraße – Kolpingstraße befindet sich zwar ein Schild LKW-Verbot außer Anlieger für den Bereich der Zone 30, welches allerdings wenig beachtet wird. Dagegen ist aber in der Mittelstraße Höhe Post kein Hinweisschild vorhanden!

Folge:

- weiterhin hohes Verkehrsaufkommen u. a. Schwerlastverkehr,
- nicht nur Anwohner, die den Bürgersteig benutzen, sind immer häufiger gefährlichen Situationen ausgesetzt sondern auch Schulkinder und Fahrradfahrer (beispielsweise jugendliche Fußballer und Fußballerinnen, die die Mittelstraße verstärkt als Zufahrt zum Training auf dem alten Sportplatz nutzen), die trotz Vorfahrt zum Absteigen bzw. Befahren des Bürgersteiges gezwungen werden,
- Lockerung fast sämtlicher Pflastersteine in Höhe Mittelstraße 1,
- Entstehung von Bodenvertiefungen in Höhe Mittelstraße 23.

Unsere Vorschläge:

- umgehende Errichtung von Metallpfosten – ähnlich wie in der Kirchstraße vor dem Juheisa und vor der Kirche - in Höhe Mittelstraße 1 – 3, 8 und 9 sowie Ecke Mittelstraße 17 – Friedrich-Hegel-Straße (ohne Kette),
- Umbenennung der Mittelstraße 1 – 27 in „Alte Mittelstraße" als Kennzeichnung der Zugehörigkeit zur Mendener Altstadt und Verhinderung der verstärkten Autobahnumfahrung,
- verstärkte Geschwindigkeitskontrollen (v. a. zu „rush-hours-Zeiten, freitags und samstags abends)
- verstärkte Kontrollen von Falschparker,
- verstärkte Kontrollen des Schwerlastverkehrs, ob Notwenigkeit zur Durchfahrt besteht.

Wir wollen durch unser Engagement zeigen, dass wir weder notorische Nörgler sind, noch utopische Forderungen aufstellen, sondern aktiv an der Gestaltung und Erhaltung unseres Lebensraums mitarbeiten wollen und verstehen unsere Vorstellungen als konstruktive Veränderungsvorschläge.

Vielen Dank und auf eine gute Zusammenarbeit hoffend

Anl. 6

'7)

Sankt Augustin
Ordnungsamt
Herr Gleß
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Verkehrssituation Menden Mittelstraße 1 – 27

Sehr geehrter Herr Gleß,
im Zusammenhang mit einer Informationsveranstaltung des Stadtratsmitgliedes Herr Radke am Freitag, 12.05.2006 haben sich vier Anliegerfamilien der Mittelstraße 1 – 27 zusammengesetzt. Wir haben Herrn Radke auf einige Missstände in unserer Straße hingewiesen und Lösungsvorschläge erarbeitet. Bei einem Nachtreffen wurden die besprochenen Vorschläge präzisiert. Wir sind sehr an einer Änderung der Situation interessiert und wenden uns daher mit unseren Anliegen heute auch an Sie.

1. Schule / Schulhof

Situation:
Die Schule und der Schulweg sind durch Beschilderung nur unzureichend gesichert. Es gibt kaum eindeutige Hinweise. Lediglich in Höhe Mittelstraße 7 steht ein Schild mit dem Hinweis Kinder und Überholverbot (letzteres ist allerdings überflüssig). Von der Burgstraße aus Richtung Post kommend gibt es keinen Hinweis auf die Schule.

Folge:
- die Autos aus beiden Richtungen halten sich selten an Tempo 30,
- die Bürgersteige werden vor allem in den Bereichen Mittelstraße 1, 8 und 9 (nicht einsehbare Kurve), 17 grundsätzlich überfahren,
- Eltern von Schulkindern parken regelmäßig auf dem Bürgersteig,
- ein Beinaheunfall hat bereits dazu geführt, die Schranken bis 17.00 Uhr zu schließen.

Unsere Vorschläge:
(entsprechend den Empfehlungen Nr. 14 zur Schulwegsicherung des Verkehrstechnischen Instituts der Deutschen Versicherer)
- Eindeutige, für die Ferienzeit zuklappbare Hinweisschilder „Schule" für beide Fahrtrichtungen der Mittelstraße,
- Markierung auf der Fahrbahn,
- Sicherung des Schulweges durch Metallpfosten auf dem Bürgersteig (siehe unten).

2. Schulhof / Park (alter Friedhof)

Situation:
Der Schulhof ist zwar nachmittags als Spielplatz für jüngere Kinder ausgewiesen, wird aber zusätzlich häufig in unterschiedlichster Weise zweckentfremdet u. a. als Parkplatz auch zum längerfristigen Abstellen von Wohnmobilen.

370

Ein vermeidbares Ärgernis ist für die direkten Anwohner das Fußballspielen gegen das Metalltor der früheren Feuerwehr. Der Lärm ist z. T. unerträglich.
Der Schulhof wird meist am Spätnachmittag oder Abend von Jugendlichen (oft mit Motorrollern) frequentiert, die dort rauchen, lärmen, ihre Bedürfnisse verrichten und die Spielgeräte demolieren.
Weitere beliebte Aufenthaltsorte der Jugendlichen sind an der alten Kirche / Ehrenmahl sowie der Platz hinter der ehemaligen Aufbahrungshalle auf dem alten Friedhof. Nicht selten trifft man dort die Jugendlichen stark alkoholisiert an.

Folge:

- durch den erhöhten Lärmpegel fühlen sich Anwohner und Besucher des Schulhofes belästigt und bleiben auf Dauer fern,
- Kinder, für die der Schulhof als Spielplatz gedacht ist, und Erwachsene finden dort häufig die „Überreste" der Jugendlichen,
- auf dem alten Friedhof finden sich die „Hinterlassenschaften" des Alkoholkonsums der Jugendlichen,
- nicht selten sieht man sich den Anpöbeleien durch Jugendliche bis hin zur Bedrohung mit einem Messer ausgesetzt,
- vor allem abends und nachts randalieren Jugendliche und beschädigen Gegenstände in unserer Straße (abgetretene Autospiegel, aufgeschlitzte und verstreute gelbe Säcke).

Unsere Vorschläge:
(Wir möchten an dieser Stelle klarstellen, dass wir nicht die Jugendlichen aus unserem Wohngebiet vertreiben wollen und auch Verständnis haben für die in der Pubertät oft gezeigten „Überschwungshandlungen".)

- regelmäßige Kontrolle der abgestellten Fahrzeuge vor allem im Bereich der Grundschule,
- Ausstattung des Tors am ehemaligen Feuerwehrhaus mit einer Geräusche dämmenden Schicht,
- verstärkter Einsatz der St. Augustiner Streetworker(in) in den genannten Gebieten,
- Schaffung von weiteren jugendgerechten Angeboten zur Freizeitbeschäftigung,
- verstärkte Polizeikontrolle auf dem Schulhof, dem Ehrenmahl und dem alten Friedhof (v. a. abends und am Wochenende),
- Errichtung eines Zauns auf dem alten Friedhof hinter der ehemaligen Aufbahrungshalle.

Situation:
Auf Anfrage bei den Ratsmitgliedern auf der Veranstaltung am 12.05.2006 erhielten wir die Mitteilung, dass es kein Konzept für die Abführung des Verkehrs aus der Mittelstraße mit Nebenstraßen zwischen Hochhaus und Post sowie aus der Burgstraße mit Nebenstraßen gebe. Der Verkehr erschließe sich seine Abführung selbst.
Tatsache ist aber, dass seit der Renovierung der Burgstraße – wie im letzten Jahr befürchtet und schriftlich mitgeteilt – eine enorme Zunahme des Verkehrs auf der Mittelstraße 1 – 27 zu verzeichnen ist. Das motorisierte Verkehrsaufkommen hat sich nach Fertigstellung der Burgstraße nur unwesentlich verringert (Wir haben entsprechende Zählungen mit ca. 150-200 Fahrzeugen pro Stunde durchgeführt).
Im Zuge dessen nimmt auch das verkehrswidrige Verhalten zu. Höhepunkt ist die verstärkte Nutzung der Bürgersteige als zusätzliche Fahrbahn. Sowohl in Höhe Mittelstraße 1 als auch Nr. 17 wurde der Bürgersteig in seiner ganzen Breite bereits als Fahrbahn genutzt. Fotos belegen diese Tatsache. Zusätzlicher Brennpunkt ist – wie bereits mehrfach beschrieben - die

Kurve in Höhe Mittelstraße 8 und 9. Ein Teil des Bürgersteigs in diesem Bereich wird ständig zur Fahrspur, da die meisten Autofahrer mit mehr als 30 km/h die Kurve ansteuern und dann auf den Bürgersteig ausweichen müssen, um Unfälle zu vermeiden.
Nach unseren Recherchen wird in Navigationssystemen auch die Mittelstraße im Bereich 1 – 27 als Ausweichstrecke für die Umfahrung von Autobahnstaus benutzt. Ortsfremde Autokennzeichen sind keine Seltenheit in unsrer Straße.
Ein weiterer Missstand ist die zunehmende Befahrung der Mittelstraße durch den Schwerlastverkehr. An der Ecke Siegstraße – Kolpingstraße befindet sich zwar ein Schild LKWverbot außer Anlieger für den Bereich der Zone 30, welches allerdings wenig beachtet wird. Hinzu kommt, dass in der Mittelstraße Höhe Post kein Hinweisschild vorhanden ist.

Folge:

- weiterhin hohes Verkehrsaufkommen u. a. Schwerlastverkehr,
- nicht nur Anwohner sind immer häufiger gefährlichen Situationen ausgesetzt sondern auch Schulkinder und Fahrradfahrer, die trotz Vorfahrt zum Absteigen bzw. Befahren des Bürgersteiges gezwungen werden,
- Lockerung fast sämtlicher Pflastersteine in Höhe Mittelstraße 1,
- Entstehung von Bodenvertiefungen in Höhe Mittelstraße 23.

Unsere Vorschläge:

- umgehende Festerrichtung von Metallpfosten – ähnlich wie in der Kirchstraße vor dem Juheisa und vor der Kirche - in Höhe Mittelstraße 1 – 3, 8 und 9 sowie Ecke Mittelstraße 17 – Friedrich-Hegel-Straße (ohne Kette),
- Umbenennung der Mittelstraße 1 – 27 in „Alte Mittelstraße" als Kennzeichnung der Zugehörigkeit zur Mendener Altstadt und Verhinderung der verstärkten Autobahnumfahrung,
- verstärkte Geschwindigkeitskontrollen
- verstärkte Kontrollen der Falschparker,
- verstärkte Kontrollen des Schwerlastverkehrs, ob Notwenigkeit zur Durchfahrt besteht.

Wir wollen durch unser Engagement zeigen, dass wir weder notorischen Nörgler sind, noch utopische Forderungen aufstellen, sondern aktiv an der Gestaltung und Erhaltung unseres Lebensraums mitarbeiten und verstehen unsere Vorstellungen als konstruktive Veränderungsvorschläge.

Wir bitten um baldige Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen

372

3

35

Stadt Sankt Augustin
Tag: 26. Okt. 2017
Amt:
Ablichtung für Amt

4/3.11.17

Stadt Sankt Augustin
- 1. Beigeordneter -
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Sankt Augustin, 25.10.2017

Bebauung des Geländes der Gärtnerei Werner

Sehr geehrter Herr Gleß,

ausgehend von den Informationen, die wir auf der Bürgerinformationen am 17.10.2017 in der Aula der Gesamtschule Menden zur Planung der Bebauung des Geländes der ehemaligen Gärtnerei Werner erhalten haben, melden wir unser konkretes Interesse daran an, neben unserem bestehenden Mehrgenerationenwohnprojekt an der Marktstraße 33 ein ähnliches, zweites Projekt zu errichten.

Das Mehrgenerationenwohnen ist, wie die Praxis zeigt, ein immer mehr nachgefragtes sozial und städtebaulich interessantes Vorhaben. Es beinhaltet ein Potential für zentrales Wohnen aller Altersstufen und die konkrete Förderung einer sozialen Wohnkultur im innerstädtischen Bereich.
Wie bereits im jetzigen, bestehenden Projekt ist auch die Vergabe einiger Wohnungen an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen vorgesehen.

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Gleß, sich dafür einzusetzen, dass im entsprechenden, neu aufzustellenden Bebauungsplan unsere Planungen für ein weiteres Mehrgenerationenwohnprojekt berücksichtigt und ermöglicht werden.

Ein inhaltsgleiches Schreiben geht auch an den Bürgermeister Schumacher.,

In der Hoffnung auf eine positive Antwort
Mit freundlichen Grüßen

Städtebaulicher Vertrag

Gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 421 „Marktstraße" Teilbereich B

zwischen

der Stadt Sankt Augustin, Der Bürgermeister, vertreten durch den Technischen Beigeordneten, Markt 1, 53757 Sankt Augustin,

- nachstehend Stadt genannt -

und

der Firma DWK Alte Gärtnerei St. Augustin GmbH & Co. KG, Fliederweg 2, 40789 Monheim a.R.,

- nachstehend Vorhabenträger genannt -

wird folgendes vereinbart:

Präambel

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat am 28.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 421 „Marktstraße" beschlossen. Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Gärtnereigeländes und der umgebenden unbebauten Flurstücke.

Bei der Fläche der ehemaligen Gärtnerei handelt es sich um eine der letzten größeren zu entwickelnden Flächen im Stadtgebiet. Umso wichtiger ist eine geordnete und der Umgebung angepasste Entwicklung für den Ortsteil Menden.

Der Vorhabenträger ist mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten auf dieser Fläche ein Wohnbauprojekt zu realisieren. 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 Entwurf.

Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Eine Verpflichtung der Stadt zu einer bestimmten Bauleitplanung und zum Abschluss eines eingeleiteten Bauleitplanverfahrens wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Auf § 1 Abs. 3 BauGB wird verwiesen. Die Zulässigkeit anderer Städtebaulicher Verträge bleibt nach § 11 Abs. 4 BauGB unberührt.

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

I Vorhabenbeschreibung

§ 1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst den vorgesehenen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 421 „Marktstraße" Teilbereich B, dessen räumliche Erweiterung in der Sitzung des Rates der Stadt am 06.11.2019 beschlossen wurde. Er umfasst die folgenden Grundstücke in der Gemarkung Obermenden, Flur 6:

Flurstücke 2247, 2248, 2249, 2959, 2961, 2963, 2965, 2967, 3332, 3335, 3336, 3337, 3683, 3688, 1504 (tlw.), 1507

Eigentümer Stadt: Flurstücke 3709, 2759, 2750 (tlw.)

Eine Übersicht des Geltungsbereichs ist als Anlage 1 Bestandteil dieses Vertrages. Der Vorhabenträger hat durch Kaufvertrag (Notariat Gruntkwoski und Zöller, Kirchweg 2, 50858 Köln UR.Nr. 2132 für 2018-G- vom 28.11.2018, UR.Nr. 2023 für 2018-G- vom 10.11.2018, UR.Nr. 2021 für 2018-G- vom 10.11.2018 und UR.Nr. 1901 für 2018-G- vom 23.10.2018) und Eintragung einer Auflassungsvormerkung ein dinglich gesichertes Anwartschaftsrecht an den o.g. Flurstücken. Für die Flurstücke 1504 (tlw.) und 1507 wird noch ein notarieller Kaufvertrag geschlossen. Ein Nachweis ist der Stadt vor öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße" in Form eines schriftlichen notariellen Nachweises einer Auflassungsvormerkung zu übergeben.

§ 2 Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung eines Wohngebietes mit ca. 189 Wohneinheiten (incl. ca. 29 öffentlich geförderter Wohneinheiten) mit einer zentralen oder dezentralen Energieversorgung sowie den in den §§ 7 bis 20 beschriebenen Maßnahmen.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das ehemalige Gelände der Gärtnerei Werner befindet sich im Zentrum von Menden. Nach § 13a BauGB können Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung unter Schonung der Freiräume am Siedlungsrand handelt und weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert wird. Es 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. Die Teilbereiche A und C sind bei der Grundflächenermittlung für die vorgenannten Anwendungsvoraussetzungen nicht zu berücksichtigen, weil hier kein enger zeitlicher Zusammenhang besteht.

Zentrale Idee des Städtebaulichen Entwurfes (vgl. Anlage 4) ist die Verknüpfung vorhandener Grünstrukturen und die 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 dessüdlichen Teils der Marktsraße. Diese soll als zentraler Bereich für Kommunikation, als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich ausgebildet werden. Beginnend mit einem „Quartiersplatz" führt eine zentrale Wegeverbindung 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 Straße Marktstraße ausrichtet, um eine möglichst ruhige Aufenthaltsqualität zu bieten. Durch eine hochwertige Platzgestaltung ist dieser öffentlich genutzte Aufenthaltsraum als Bestandteil der durchgrünten Wegeführung zwischen dem Zentrum Mendens und dem Stadtteilpark zwischen Bosch- und Siemensstraße zu verstehen.

Auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei Werner, Teilbereich B des Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße" sind ca. 189 Wohneinheiten (incl. mindestens 29 öffentlich geförderter Wohneinheiten) geplant. Das neue Wohnquartier besteht aus 2- bis 3 geschossigen Baukörpern, die mit einem Staffelgeschoss versehen werden. Die Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen vermarktet werden oder an Investoren veräußert werden. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 45 – ca. 120 m² Wohnfläche mit ca. 2 - 5 Zimmern. Die Stadt ist bestrebt, qualitative und soziale Aspekte im Wohnungsbau zu fördern. Alle Wohnungen werden barrierefrei errichtet, davon mindestens fünf rollstuhlgeeignete Wohnungen.

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 dem südlichen Teil 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.

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

Aufgrund der guten Erreichbarkeit der Nahversorgungsmöglichkeiten sowie Zugangsmöglichkeiten zum ÖPNV soll das Quartier insbesondere für den Fuß- und Radverkehr attraktiv sein. Beispielsweise werden komfortable Fahrradabstellanlagen sowohl unter- als auch oberirdisch in ausreichender Zahl vorgesehen. Für Bewohnerstellplätze wird ein Schlüssel von 1 Abstellplatz pro 40 m^2 Wohnfläche festgehalten. Ergänzend werden weitere Maßnahmen aus dem Bereich des Mobilitätsmanagements vereinbart, um Alternativen zum motorisierten Individualverkehr und Anreize zum Umstieg auf andere Verkehrsmittel zu schaffen.

In der vorliegenden Planung wird in der Tiefgarage ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit untergebracht. Weitere 65 Stellplätze werden oberirdisch vorgesehen. Die Flächen für die Stellplätze sind im Rechtsplan dargestellt.

Für das gesamte Gebiet wird eine nachhaltige und effiziente Energie- und Wärmeversorgung vorgesehen. Diese wird zentral oder dezentral erfolgen. Hintergrund der dezentralen Versorgung wäre eine 3-Teilung des Vorhabengebietes aufgrund der zu bildenden Bauabschnitte (Kita, freifinanzierter Wohnungsbau, geförderter Wohnungsbau).

§ 4 Bestandteile des Vertrages

Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei:
Anlage 1: Übersicht des Geltungsbereichs
Anlage 2: Kita-Platz- Bedarfsermittlung der Jugendhilfeplanung, Stadt Sankt. Augustin vom 28.05.2020
Anlage 3: Beschluss des Jugendhilfeausschusses vom 03.07.2020
Anlage 4: Ökologische und grünordnerische Maßnahmen, Maßnahmenplan Büro Smeets
Anlage 5: Merkblatt der Stadt über die Herstellung von öffentlichen Grünanlagen, Straßenbegleitgrün und Kinderspielplätze durch Vorhaben- und Erschließungsträger
Anlage 6: Mobilitätsmaßnahmen
Anlage 7: Rechtsplanentwurf

Die Anlagen sind Bestandteile des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen bekannt sind und bereits vollständig vorliegen.

II Planerstellung

§ 5 Übertragung der Planungsleistung und Mitwirkung des Vorhabenträgers

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Entwurf eines Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich aller für die Planung erforderlichen Unterlagen, insbesondere Gutachten, Entwürfe für die Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch ein qualifiziertes Planungsbüro, dessen Beauftragung der Zustimmung der Stadt bedarf, auf eigene Kosten erstellen zu lassen.

(2) Bei der Erarbeitung des (Vor-)Entwurfes des Bebauungsplanes werden der Vorhabenträger und das Planungsbüro mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt eng und vertrauensvoll zusammenarbeiten.

(3) Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt. Durch die Mitwirkung des Vorhabenträgers bzw. des von ihm beauftragten Planungsbüros bei der Vorbereitung des Planverfahrens erfolgt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne des § 4b BauGB.

(4) Die Planentwürfe und alle erforderlichen Unterlagen, Gutachten und die Begründung sind dem Fachdienst Planung und Liegenschaften spätestens 4 Wochen vor Ablauf der ordentlichen Einladungsfrist für die Sitzung des beratenden Ausschusses in 4-facher Ausfertigung sowie in digitaler Form zu überlassen.

(5) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung eines Planungsbüros durch den Vorhabenträger ausschließlich dazu dient, sein technisches Fachwissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt und des Stadtrates und seiner Ausschüsse, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB während des gesamten Aufstellungsverfahrens sowie beim Satzungsbeschluss bleiben dadurch unberührt.

(6) Die Planunterlagen sind der Stadt nach Abschluss des Verfahrens in folgenden Dateiformaten zur Verfügung zu stellen:

a. Vektorgrafik im DXF-Format; der Plan soll im Koordinatensystem ETRS89/UTM32 referenziert sein; die Koordinaten der von der Stadtverwaltung bereitgestellten DXF-Datei dürfen nicht geändert werden.
b. Rastergrafik TIFF-Format (Originalgröße max. 0,9m breit, 200dpi, 8 bit Farbtiefe = 256 Farben
c. Plotfile PLT (für HP Designjet 800PS)
d. PDF-Format (Dateigröße ca. 1,5 – 3 MB)
e. X-Planung

(7) Der Vorhabenträger überträgt der Stadt die Rechte an den Planunterlagen und Gutachten. Die Stadt ist befugt, die Planunterlagen und Gutachten für Planverfahren sowie Veröffentlichungen oder weitere relevante Zwecke zu verwenden.

§ 6 Kostentragung durch den Vorhabenträger

(1) Alle Kosten dieses Vorhabens, die sich aus der Durchführung dieses Vertrages ergeben, einschließlich der Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt der Vorhabenträger. Die Kostenübernahme erstreckt sich im Einzelnen auf:

a. Die Kosten zur Erstellung einer Kartengrundlage durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI) einschließlich der Feststellung der geometrischen Eindeutigkeit
b. Kosten für die Beauftragung eines qualifizierten Stadtplanungsbüros sowie weiterer Fachplanungsbüros
c. Kosten für Gutachten, erforderliche Materiallen und die notwendigen Untersuchungen im Rahmen der Planerstellung
d. Kosten für den Grunderwerb zur Durchführung des Vorhabens
e. Sachkosten, die im Rahmen der Planaufstellung ggf. anfallen und nicht bereits in der Tätigkeit eines Planungsbüros oder Gutachterbüros enthalten sind.

(2) Eingeschlossen sind auch die Kosten aus den Vereinbarungen, die in diesem Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt getroffen wurden, insbesondere aus den §§ 7 bis §§ 20 dieses Vertrages.

(3) Hierzu zählen auch Personal- und Sachkosten sowie Fremdkosten der Stadt, die dem Verfahren zuzuordnen sind. Ausgenommen hiervon sind Kosten für Aufgaben, die durch eigenes städtisches Personal wahrgenommen werden müssen, wie z. B. die Herbeiführung von Ausschuss- und Ratsbeschlüssen. Für die Kosten nach Satz 1 wird eine Verwaltungskostenpauschale vereinbart, die sich auf einen Betrag in Höhe von 12.000 € beläuft. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diesen Betrag spätestens 2 Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrages an die Stadt zu zahlen. Der Betrag ist unter Angabe des Betreffs „Verwaltungskostenpauschale B-Plan 421 Marktstraße" auf das folgende städtische Konto einzuzahlen: Kreissparkasse Köln, IBAN DE 11 3705 0299 0033 0016 52.

(4) Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme der durch diesen Vertrag vereinbarten Kosten besteht auch dann, wenn das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, von der Stadt nicht bis zur Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan durchgeführt wird. Der Vorhabenträger trägt seine eigenen Kosten (Abs. 1 und 2) auch dann ausschließlich und vollständig selbst.

III Planverwirklichung

§ 7 Gemeinbedarfseinrichtung

(1) Die Stadt hat basierend auf dem vom Vorhabenträger angegebenen Wohnungsmix (Stand 25.11.2019) für die ca. 189 Wohneinheiten (inklusive mindestens 29 öffentlich geförderter Wohneinheiten) einen zusätzlichen Kindertagesbetreuungsbedarf von 2 Gruppen ermittelt (vgl. Anlage 2). Die Auswertung der Bevölkerungsprognose von November 2019 weist für den Ortsteil Menden den Bedarf einer weiteren Gruppe auf. Da der gesamtstädtische Bedarf an Betreuungsplätzen auch langfristig sehr hoch ist und es sich bei der im südlichen Plangebiet vorhandenen Fläche um die letzte Fläche für einen möglichen Standort einer Kindertagesstätte handelt, soll an diesem Standort eine 6-gruppige Kindertagesstätte errichtet werden.

(2) Der Vorhabenträger erklärt sich daher bereit, auf dem Grundstück Gemarkung Obermenden, Flur 6, Flurstücke 3709(teilweise) und 2750 (teilweise) (Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) eine sechsgruppige Kindertageseinrichtung für Kinder von 0 bis 6 Jahren einschließlich der Gestaltung der Außenspielfläche sowie der Erschließung zu errichten und deren Betrieb für 20 Jahre sicherzustellen.

(3) Die Kindertagesstätte muss dabei den gesetzlichen und untergesetzlichen Vorgaben zur möglichen Angebotsstruktur von 2 x Gruppe Typ I, 2 x Gruppe Typ II und 2 x Gruppe Typ III entsprechen. Deshalb sichert der Vorhabenträger zu, die Kindertagesstätte unter Berücksichtigung des Raumprogramms des Landschaftsverbandes Rheinland entsprechend der Durchführungsverordnung des Kinderbildungsgesetzes NRW folgendermaßen zu errichten.

4 Gruppen mit U3-Kindern = 4 x 185 qm	= 740 qm
2 Gruppen mit U3-Kindern = 2 x 160 qm	= 320 qm
Summe für das Gebäude	1.060 qm
Summe Fläche Außengelände: 120 Kinder x 12 qm =	1.440 qm

(4) Dazu muss der Vorhabenträger die o.g. Grundstücke ganz oder teilweise von der Stadt in einem separaten Grundstückskaufvertrag, der auch ein Rücktritts- oder Rückkaufsrecht der Stadt beinhaltet, noch erwerben.

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, einen geeigneten Träger/Betreiber für die Kindertageseinrichtung zu suchen Der Beschluss des Jugendhilfeausschusses vom 03.07.2019 zu Sonderzuschüssen für freie Träger von Kindertagesstätten (Anlage 3) ist dabei vom Vorhabenträger zu beachten. Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, mit diesem Träger einen langfristigen Mietvertrag über mindestens 20 Jahre abzuschließen.

Es soll folgende Regelung für die Miethöhe gelten:

- a. Die monatliche Nettokaltmiete für drei Gruppen mit U3-Kindern und einer Gruppe mit Ü-3 Kindern darf in den ersten 6,5 Mietjahren eine Höhe von 13,50 €/m² Mietfläche nicht überschreiten und kann danach an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gekoppelt werden (Indexmiete).

- b. Die monatliche Nettokaltmiete für eine Gruppe mit U3-Kindern und eine Gruppe mit Ü3-Kindern darf in den ersten 6,5 Mietjahren die Miethöhe gem. Verordnung zur Durchführung des Kinderbildungsgesetzes (Durchführungsverordnung KiBiz– DVO KiBiz vom 05. März 2020 aufgrund des § 54 Absatz 2 Nummer 2 und 3 des Kinderbildungsgesetzes vom 3. Dezember 2019) nicht überschreiten; aktuell sind dies 8,73 €/m² Mietfläche. Es gilt die Nettokaltmiete, die zur Kita-Fertigstellung im Kibiz sowie der DVO KiBiz ausgewiesen wird. Mit Ablauf der 6,5 Jahre beträgt die Nettokaltmiete 13,50 €/m² Mietfläche und kann ebenfalls nach Ablauf der 6,5 Jahre an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gekoppelt werden (Indexmiete), siehe oben Punkt a.

  Der Vorhabenträger sichert zu, vom Träger/Betreiber ein verbindliches Mobilitätskonzept zu fordern und der Stadt vor der Eröffnung vorzulegen, welches sich mit Mobilitätsmaßnahmen des betrieblichen Mobilitätsmanagements und Alternativen zum individual motorisierten Hol- und Bringverkehr befasst. Bei der Erarbeitung des Konzeptes ist die Stadt zu beteiligen und miteinzubinden.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, dass das Gebäude für die Kindertagesstätte zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung hergestellt ist und mangelfrei in Betrieb genommen werden kann. Die Baugenehmigung für die Kindertagesstätte ist innerhalb von 12 Monaten nach Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und Beurkundung des Grundstückskaufvertrags (Abs. 4) zu beantragen. Damit soll zum einen sichergestellt werden, dass der stadtweite Bedarf schnellstmöglich gedeckt wird und zum anderen ein Betreuungsangebot für die Bewohner des neuen Quartiers von Anfang an zur Verfügung steht.

  Sollte sich die Fertigstellung der Kindertagesstätte aus Gründen verzögern, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, wird die vorgenannte Frist gehemmt. Die Frist zur Fertigstellung verlängert sich um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der Fertigstellungsverpflichtung gehemmt war.

(6) Die Stellplätze der Kindertagesstätte stehen außerhalb der Öffnungszeiten auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Der Vorhabenträger wird den Träger/Betreiber verpflichten, die Stellplätze mit einer entsprechenden Beschilderung zu versehen.

§ 8 Wärmeversorgung

(1) Oberstes Ziel ist eine höchsteffiziente Wärmeversorgung.

(2) Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes (§ 1 (5) BauGB) verpflichten sich die Vorhabenträger zur Umsetzung mindestens einer alternativen, vorzugsweise regenerativen Art der Energieversorgung für die zu errichtenden Objekte. Hierzu eignen sich beispielsweise Blockheizkraftwerke (BHKW), Biomasse-Wärmeerzeuger, Geothermieanlagen und/oder Solarthermieanlagen. Für die Wohngebäude im Plangebiet ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit und einer günstigen ökologischen Gesamtbilanz eine zentrale oder dezentrale Wärmeversorgung zu bevorzugen (zum Beispiel mit Holz- und Solarenergie als sinnvolle Kombination).

(3) Der Vorhabenträger strebt an, alle baulichen Anlagen im Plangebiet an eine zentrale oder dezentrale Wärmeversorgung anzuschließen. Er verpflichtet sich im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, seine Rechtsnachfolger auf Grundlage der Kaufverträge oder sonstigen Übertragungsverträge zum Anschluss an eine zentrale oder dezentrale Wärmeversorgung zu verpflichten. Der Vorhabenträger erklärt sich bereit in Hinblick auf die Energie- und Wärmeversorgung ein Gespräch mit den Stadtwerken Sankt Augustin zu führen.

§ 9 Energieeffizientes Bauen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich bei der Herstellung der Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 421 „Marktstraße" Teilbereich B zu energieeffizientem Bauen. Die Anforderungen zur Bestimmung der Energieeffizienz eines Gebäudes orientieren sich an den aktuellen Förderkriterien der KFW-Bankgruppe für den energetisch hochwertigen Neubau von Wohngebäuden (Programm 153 „Energieeffizient Bauen") im Rahmen des „CO_2 – Gebäudesanierungsprogramm des Bundes" oder der zum Zeitpunkt der Umsetzung gültigen Programme.

(2) Auf dieser Grundlage verpflichtet sich der Vorhabenträger, mindestens den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen dritthöchsten Förderstandard der Kfw für den energieeffizienten Neubau umzusetzen. Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bedeutet dieser Standard die Erstellung eines Kfw-Effizienzhaus 55. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mindestens diesen Standard zu erfüllen. Zukünftige Änderungen bzw. Verschärfungen in der Gesetzgebung zum Energieeffizienten Bauen sind entsprechend zu berücksichtigen, wobei der in diesem Vertrag definierte Mindeststandard zu Energieverbrauch und Wärmeschutz dadurch allerdings nicht verschlechtert werden darf.

(3) Sollte das o. g. Förderprogramm bzw. der genannte Energieeffizienzstandard zum Zeitpunkt der Bauantragstellung nicht mehr bestehen, so ist ein Standard zu gewährleisten, der die Vorgaben des dann geltenden Energieeinsparrechts in vergleichbarer Weise erfüllt.

(4) Zum Nachweis des energetischen Niveaus (kfw-55 Standard) sind die o. g. Eckdaten durch einen Sachverständigen im Rahmen eines Energiekonzeptes zu ermitteln und durch den Sachverständigen vor Erteilung der Baugenehmigung nachzuweisen. Das Energiekonzept muss Aussagen zu folgenden Themen enthalten: Thermische Gebäudehülle, Art und Maß der Dämmung, Angaben zur Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser), Einsatz Erneuerbarer Energien, z.B. Photo-Voltaik-Anlagen im Bereich der Dachgärten, Angaben zur Lüftung (falls vorhanden). Ebenso sind Aussagen zu ökologischen Baustoffen/ Recyclingbaustoffen, zur Beleuchtungund zur Nutzung der erzeugten Energie vor Ort wünschenswert.

(5) Als Sachverständiger zugelassen ist ein im Bundesprogramm „Vor-Ort-Beratung" oder vom Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. zugelassener Energieberater oder eine nach § 88 GEG (Gebäudeenergiegesetz) ausstellungsberechtigte Person.

(6) Für den Fall, dass die Voraussetzungen für energieeffizientes Bauen bei der Errichtung der Gebäude nicht eingehalten wurden, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 EURO pro mehrverbrauchter kWh/m²a bezogen auf den berechneten Primärenergieverbrauch als einmalige Zahlung pro Gebäude spätestens 1 Jahr nach

Fertigstellung entsprechend des vorzulegenden Energiekonzeptes fällig. Der maßgebliche Zeitpunkt für die Fälligkeit der Vertragsstrafe tritt ein, wenn bei der Fertigstellungsanzeige der Nachweis über die Einhaltung des Effizienzstandards durch einen Sachverständigen nicht geführt werden kann.

(7) Der Vorhabenträger wird auf einem Teil der Dachflächen, wo dies möglich ist, Photovoltaik-Anlagen vorsehen, aber mindestens auf ca. 10-15 % der Flächen. Durch den Aufbau eines Areal Stromnetzes soll dieser erzeugte Strom bevorzugt vor Ort verbraucht werden, bspw. für E-Mobilität.

(8) Der Vorhabenträger wird ein Konzept zur Nutzung der Dachgärten mit den folgenden Bausteinen erarbeiten und wo möglich umsetzen: intensiv bepflanzte und nutzbare DachgärtenPergola und aufgeständerte PV-Anlagen zur Energiegewinnung und zum Sonnenschutz.

§ 10 Freiflächengestaltung

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll, sodass eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Sinne des BauGB nicht erforderlich ist. Davon unberührt bleiben Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund der Baumschutzsatzung oder infolge artenschutzrechtlicher Ansprüche notwendig werden, und die im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle erforderlichen oder festgesetzten Maßnahmen vollständig und auf eigene Kosten jeweils im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen oder, wenn notwendig, vorab durchzuführen. Hierzu gehören insbesondere die im Plangebiet gemäß dem Maßnahmenplan (Anlage 4), der die zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmten Maßnahmen enthält, umzusetzen und die dauerhafte Pflege und – soweit erforderlich – deren Ersatz sicherzustellen.

(2) Der Vorhabenträger nimmt das Merkblatt der Stadt über die Herstellung von öffentlichen Grünanlagen, Anforderungen an Baumstandorte, Straßenbegleitgrün und Kinderspielplätze durch Vorhaben- und Erschließungsträger (Anlage 5) zur Kenntnis und sichert zu, die darin genannten Grundsätze und Anforderungen im Bereich der öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen zu beachten.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ein Abfallsammel- und Entsorgungskonzept für den privaten Hausmüll, welches soweit möglich eine unterirdische Abfallentsorgung beinhaltet, zu erstellen und zum Gegenstand seiner Bauanträge zu machen.

§ 11 Kinderspielplätze

(1) Der Vorhabenträger errichtet die gemäß Landesbauordnung §8 BauO 2018 erforderlichen Kinderspielflächen gemäß der Kinderspielflächensatzung der Stadt. Die Pläne für die Kinderspielflächen sind vor Bauantragsstellung dem Fachbereich 7 Tiefbau, dem Fachbereich 5 Kinder, Jugend und Familie und der Stabsstelle Barrierefreie Stadt und Sonderprojekte zur Prüfung der zuvor genannten rechtlichen Vorgaben und im Vertrag vereinbarten Aspekte vorzulegen. Aufgrund der gewünschten Durchlässigkeit des Gebietes darf der Zugang für Nicht-Bewohner des Plangebiets nicht behindert werden.

(2) Mindestens ein Kinderspielplatz ist baulich barrierefrei herzustellen. Soweit daraus Konflikte mit anderen Gestaltungsanforderungen entstehen, ist unter frühzeitiger Beteiligung der Behindertenbeauftragten und der Stabsstelle barrierefreie Stadt und Sonderprojekte der Stadt Sankt Augustin eine Kompromisslösung zu suchen. Unabhängig davon sind die Abstimmungsregelungen aus Absatz 1 anzuwenden.
Längs- und Quereigungen sowie Breite von Wegen sind gemäß DIN 18040-3 herzustellen. Die wichtigsten Aufenthaltsorte und Attraktionen eines Spielplatzes sind barrierefrei zugänglich zu gestalten. Sandspielbereiche sind in mindestens einem Bereich so erhöht auszubauen oder mit einem erhöhten Spieltisch auszustatten, dass hier auch mobilitätseingeschränkte Kinder spielen können und diese Bereiche mit einem Rollstuhl erreichbar sind. Neben herkömmlichen Spielgeräten sollen anteilig auch solche Spielgeräte eingerichtet werden, auch behinderten Kindern das Spielen ermöglichen, z.B. Rollstuhlkarussel, Hängematte, Basketballkorb und Klangspiele. Spielgeräte, die für mobilitätseingeschränkte Kinder geeignet sind, müssen mit einem Rollstuhl erreicht werden können. Für Begleitpersonen müssen ausreichend seniorengerechte Sitzmöglichkeiten vorhanden sein. Sitzmöglichkeiten sind in ausreichender Zahl und angemessener Verteilung anzubieten. Bei Neuanlagen sind vorwiegend Sitzbänke einzusetzen, die den Anforderungen der DIN 18040-3 entsprechen. Abfallbehälter sind so aufzustellen, dass sie für sehbehinderte Menschen kein unvermitteltes Hindernis darstellen. Wegebefestigungen sind so herzustellen und zu unterhalten, dass sie erschütterungsarm für Rollstuhlfahrer befahrbar sind. Im Übrigen gelten hinsichtlich der baulichen Barrierefreiheit die gleichen Anforderungen wie an Straßen begleitende Gehwege und die sonstigen Verkehrsanlagen. Bei Spielplätzen reicht in der Regel ein barrierefreier Zugang aus.

(3) Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, dauerhaft die Unterhaltung für alle Kinderspielplätze sicherzustellen.

§ 12 Quartiersplatz und Hauptwegeverbindungen

(1) Im Rahmen einer nachhaltigen und qualitativ hochwertigen städtebaulichen Entwicklung wird der Vorhabenträger einen Quartiersplatz herstellen, der auch durch die Öffentlichkeit genutzt werden kann. Ebenso werden die Wegeverbindungen nördlich der Kita und im östlichen Plangebiet entlang der Bestandsstraße Marktstraße durch die im folgenden genannten Sicherungsinstrumente der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

(2) In dem Bebauungsplanentwurf Nr. 421 sind diese Teilflächen als Flächen vorgesehen, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und zu unterhalten sind. Der ~~Eigentümer~~, Vorhabenträger, räumt der Stadt das Recht ein, die im Bebauungsplanentwurf mit einem Geh- und Fahrrecht (GF) bezeichneten Flächen jederzeit durch die Allgemeinheit als Fußweg und Radweg benutzen zu lassen. Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung der mit GF bezeichneten Flächen obliegen dem jeweiligen Eigentümer.

(3) Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche verpflichtet sich der Vorhabenträger für die betroffenen Flurstücke, die dem Rechtsplan zu entnehmen sind, jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bewilligen und deren

Eintragung im Grundbuch zu beantragen. Er verpflichtet sich weiterhin, dieses Recht zusätzlich öffentlich-rechtlich durch eine inhaltsgleiche Baulast zu sichern.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt einen Nachweis über die Eintragung im Grundbuch spätestens 5 Monate nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes und vor Erteilung der ersten Baugenehmigung vorzulegen. Mit Bauantragsstellung ist die Baulasterklärung in der gesetzlich erforderlichen Weise abzugeben. Der Stadt dürfen hierdurch keine Kosten entstehen.

(5) Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der Vorhabenträger im Falle der Veräußerung der mit diesen Rechten belasteten Grundstücke dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

(6) Die Überlassung und Ausübung der Dienstbarkeiten und die Herstellung der Dienstbarkeitsflächen erfolgen für die Stadt unentgeltlich.

(7) Die Benutzung wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen Nutzungs- und Mietrechten gestattet. Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Dienstbarkeitsflächen gefährden könnten.

(8) Die Nutzung des Quartiersplatzes und der Hauptwegeverbindungen muss auch für Menschen mit Behinderungen möglich sein. Die Vorgaben der DIN 18040-3 und die Vorgaben zu barrierefreien Spielplätzen (siehe §10) sind einzuhalten.

(9) Der Vorhabenträger erklärt sich dazu bereit die Wegeführung entlang der Kita in südlicher Richtung bis zur Boschstraße als Weg mit wassergebundener Oberfläche weiterzuführen und barrierefrei auszubauen, um eine durchgehende Wegeführung zu gewährleisten.

§ 13 Freifinanzierter Wohnungsbau

(1) Für den vom Vorhabenträger entsprechend § 3 dieser Vereinbarung geplanten Anteil an freifinanziertem Wohnungsbau verpflichtet sich der Vorhabenträger nach Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße" die erforderlichen Bauanträge zur Umsetzung des Bauvorhabens vollständig und genehmigungsfähig wie folgt einzureichen: Für das Baufeld 1 sollen die Bauanträge spätestens 12 Monate, für das Baufeld 2 spätestens 15 Monate, für das Baufeld 3 spätestens 18 Monate, für das Baufeld 4 spätestens 24 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eingereicht werden.
Der Vorhabenträger wird mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung beginnen.

(2) Darüber hinaus wird der Vorhabenträger mindestens 3 rollstuhlgeeignete Wohneinheiten im freifinanzierten Wohnungsbau im Sinne der DIN 18040-2, realisieren. Bei Nachweis eines konkreten Nutzerbedarfs sollen 2 dieser Wohneinheiten zu rollstuhlgerechten Wohneinheiten aufgerüstet werden. Den Wohnungen zugeordnete Behindertenstellplätze für diese Wohneinheiten, müssen in der Nähe der barrierefreien Eingänge angeordnet sein.

(3) Diese Frist kann von der Stadt auf Antrag des Vorhabenträgers aus wichtigem Grund verlängert werden; ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Vorhabenträger die Verzögerung nicht zu vertreten hat.

§ 14Geförderter Wohnungsbau

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Plangebiet insgesamt einen Anteil von 15% der Gesamtwohnfläche, also mindestens 29 geförderte Wohnungen für Begünstigte der Einkommensgruppe A nach den jeweils geltenden Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NW) in Verbindung mit den jeweils geltenden Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW (WFB NRW) gemäß Abs. 2 herzustellen.

(2) Zur Erfüllung des Absatzes 1 verpflichtet sich der Vorhabenträger, ausschließlich öffentlich geförderte Wohnungen und zwar mindestens 29 Wohnungen im Sinne des Absatzes 1 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.358 qm auf dem Grundstück Gemarkung Obermenden, Flur 1, Flurstücke 3332 (teilweise), 3335 (teilweise), 1504 (teilweise) und 1507 (teilweise) mit dem folgenden Wohnungsmix, der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmt wurde (herzustellen:

- 6 Wohnungen mit 5 Zimmern, barrierefreies Bad mit zusätzlicher Badewanne, Wohnfläche ca. 112 qm,
- 11 Wohnungen mit 4 Zimmern, barrierefreies Bad mit zusätzlicher Badewanne, Wohnfläche ca. 97 qm,
- 12 Wohnungen mit ca. 50 qm Wohnfläche, mit barrierefreiem Bad,
- 2 der 5 Zimmer-Wohnungen und alle kleinen Wohnungen (ca. 50 qm) sind mit einem besonders rollstuhlfreundlichen Bad auszustatten; diese Wohnungen müssen barrierefrei erreichbar sein (Aufzug oder Erdgeschoss mit ebenerdigem, stufenlosen Zugang) und entsprechend vorgerüstetem Badezimmer.

(3) Der Vorhabenträger sichert zu 2 der mindestens 29 Wohnungen rollstuhlgeeignet im Sinne der DIN 18040-2 zu realisieren. Alle Wohnungen müssen barrierefrei sein (siehe dazu § 15). Es sind die Förderbestimmunen (Abs. 2) zu beachten.

(4) Der Vorhabenträger räumt für seine o.g. Grundstücke, die für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind, zugunsten der Stadt ein Wohnungsbelegungsrecht ein und übernimmt zu Gunsten der Stadt die Beschränkung, auf dem Grundstück ausschließlich öffentlich geförderte Wohnungen für Begünstigte des Einkommensgruppe A herzustellen. Diese Verpflichtungen/Belastungen sind auf Kosten des Vorhabenträgers im Grundbuch einzutragen.

Der geförderte Wohnraum erhält eine mindestens 20-jährige Belegungsbindung.

(5) Der Vorhabenträger sichert zu, die nach den o.g. Vorschriften geförderten Wohnungen, innerhalb von 4 Jahren nach öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan fertigzustellen. Diese Frist kann von der Stadt auf Antrag des Vorhabenträgers aus wichtigem Grund verlängert werden; ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Vorhabenträger die Verzögerung nicht zu vertreten hat.

Zur Absicherung der vorgenannten Verpflichtung verpflichtet sich der Vorhabenträger, zugunsten der Stadt für die Grundstücke, die für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit einzutragen. In der Eintragungsbewilligung sind die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen zum geförderten Wohnungsbau zu übernehmen. Sobald der Bewilli-

gungsbescheid der NRW-Bank für den geplanten öffentlich geförderten Wohnungsbau vorliegt, soll die vorgenannte beschränkt persönliche Dienstbarkeit wieder gelöscht werden.

(6) Die Stadt wird den Satzungsbeschluss des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße" Teilbereich B erst öffentlich bekanntmachen, wenn der Vorhabenträger für seine Grundstücke, die für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind, bezüglich der vorgenannten Verpflichtungen (Absatz 4 und 5) jeweils eine unwiderrufliche Eintragungsbewilligung vor Bekanntmachung vorlegt.

§ 15 Barrierefreiheit

(1) Die Stadt ist bestrebt, Wohnraum für alle zu schaffen, um eine soziale Durchmischung des neuen Stadtteils zu erreichen und den in Zukunft zu erwartenden steigenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum zu decken.

(2) Im Sinne der Inklusion erklärt sich der Vorhabenträger bereit, alle Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar zu machen. Ebenso müssen alle Wohnungen und die ihnen zugeordneten TG-Stellplätze uneingeschränkt barrierefrei erreichbar sein. Die DIN18040-2 ist anzuwenden. Ausgenommen sind Doppelparker in der Tiefgarage.

(3) Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen bleiben unberührt.

(4) . Die Querung und Nutzung, sowie der Anschluss der Wegeverbindungen zwischen den öffentlichen und privaten Bereichen muss barrierefrei im Sinne der DIN 18040 erfolgen. Die Vorgaben der DIN 18040-2 und DIN 18040-3 sind auch im Bereich des privaten, aber öffentlich nutzbaren Umfelds, bspw. für Wegeverbindungen, und den Quartiersplatz einzuhalten.

(5) Der Vorhabenträger wird in dem Gebäude E am Quartiersplatz (Anlage 4) altersgerechtes Wohnen vorsehen. Das bedeutet, dass der Vorhabenträger die baulichen Voraussetzungen schaffen wird, dass auch ältere Menschen lange in ihren Wohnungen leben können.

(6) Der Vorhabenträger wird dazu in dem Gebäude E mindestens folgende bauliche Voraussetzungen schaffen: Aufzug mindestens nach Typ 3 nach DIN EN 81-70:2005-09 (Transport Krankentransporte möglich). Weiter sind die Vorgaben der DIN 18040 - 2 einzuhalten: diese beziehen sich u.a. auf Türbreiten, Türhöhen, Bedienkräfte aller Türen, Bewegungsflächen in- und außerhalb der Wohnungen, Aufstellflächen für Mobilitätshilfen außerhalb und innerhalb der Wohnungen, Eingangsbereiche und Zuwegungen sowie der Anbringung von Bedienelementen, wie zum Beispiel Lichtschalter und Haltegriffe im Bad, aber auch Bedientableaus, Kommunikationsanlagen, Briefkästen, etc..

(7) Darüber hinaus erklärt sich der Vorhabenträger bereit, im Erdgeschoss des Gebäudes am Quartiersplatz einen mit dem Rollstuhl nutzbaren, barrierefreien, natürlich belichteten Gemeinschaftsraum mit mind. 50 m² Nutzfläche sowie einem barrierefreien WC und eine Anschlussmöglichkeit für eine Küchenzeile vorzusehen, der von den Bewohnenden und beispielsweise auch einem mobilen Pflegedienst mitgenutzt werden kann. Dafür werden die Kriterien des Prüfungsleitfadens Teil 1 „Bauwerk und Umwelt des Kuratorium Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen e.V." zugrunde gelegt.

387

(8) Der Vorhabenträger sichert zu, vor Fertigstellung des Gebäudes E das Angebot zu altersgerechtem Wohnen bei ortsansässigen Pflegediensten vorzustellen. Ebenso sichert er zu bei Änderungsbedarf dies mit den zuständigen Stellen der Stadt Sankt Augustin abzustimmen.

§ 16 Verkehrs- und Mobilitätsmaßnahmen

(1) Im Rahmen der Schaffung neuen Wohnraums wird ein Bündel an Mobilitätsmaßnahmen vorgesehen. Dies ist insbesondere deshalb möglich, da sich das Vorhabengebiet durch eine gute Nahversorgungssituation und ÖPNV-Anbindung auszeichnet. Eine Förderung alternativer Verkehrsmittel ist zudem nur möglich mit einer zeitgleichen Kapazitätsbegrenzung von Stellplätzen für den KFZ-Verkehr.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die am 06.11.2019 zwischen Stadt und Vorhabenträger vereinbarten Maßnahmen (Anlage 6) zum Mobilitätskonzept vom 15.07.2019 umzusetzen. Bzgl. des Carsharing und der Elektro-Ladeinfrastruktur verpflichtet sich der Vorhabenträger mit mindestens zwei Anbietern Vertragsverhandlungen zur führen, um ein entsprechendes Angebot zu ermöglichen. Der Nachweis der Umsetzung ist mit Fertigstellungsanzeige der letzten Wohnung im Plangebiet, spätestens mit deren Inbenutzungnahme, vorzulegen.

(3) Der Vorhabenträger wird die unter „Maßnahmen des Mobilitätsmanagements und der Kommunikation" genannten Maßnahmen vorab frühzeitig mit den jeweils dafür zuständigen Fachdiensten der Stadt Sankt Augustin abzustimmen. Zentraler Ansprechpartner ist der FD 6/10 Planung und Liegenschaften. Für alle weiteren Maßnahmen ist eine Abstimmung mit der Stadt nicht notwendig.

(4) Dem Vorhabenträger steht es frei weitere darüber hinausgehende Maßnahmen zur Förderung von Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zu realisieren.

(5) Der Vorhabenträger sichert zu, die oberirdischen öffentlichen Stellplätze, die mit Ladeinfrastruktur ausgestattet sind auch so zu beschildern, dass diese nur die Nutzung durch E-KFZ zulassen. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

§ 17 Durchlässigkeit des Plangebietes

(1) Die Wegebeziehungen und somit die Durchlässigkeit des Plangebiets für den Ortsteil Menden stellen einen wichtigen Eckpfeiler des städtebaulichen Entwurfs dar. Die Wege innerhalb des Quartiers werden nach Fertigstellung nicht ins Eigentum der Stadt übergehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich jedoch, keine Einfriedung des Geländes vorzunehmen, um grundsätzlich eine öffentliche Begehbarkeit baulich nicht auszuschließen.

(2) Zu dem Quartiersplatz und den beiden Hauptwegeverbindungen werden in § 11 nähere Regelungen getroffen.

IV Folgekosten

§ 18 Freiflächengestaltung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Kaufvertrag dem Erwerber die Verpflichtung weiterzugeben, die Grünmaßnahmen dauerhaft zu erhalten und im Falle von Wegfall, Beseitigung oder Absterben diese gleichwertig zu ersetzen. Dazu ist das Büro für Natur- und Umweltschutz vorab zu beteiligen.

§ 19 Verkehrsbezogene Maßnahmen/ Erschließung

Zwischen Stadt und Vorhabenträger wird ein separater Erschließungsvertrag abgeschlossen. Regelungen zu verkehrsbezogenen Maßnahmen und Erschließung werden dort vereinbart.

V Schlussbestimmungen

§ 20 Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsschluss der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße" Teilbereich B nicht öffentlich bekanntgemacht wird (1. Alt.) oder von der vorliegenden Entwurfsfassung (Anlage 8) nicht nur unwesentlich abweicht (2. Alt.), ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ~~können~~ der Vorhabenträger nur ~~gemeinsam und gemeinschaftlich~~ ausüben innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Ablauf der Dreijahresfrist, solange der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan noch nicht bekanntgemacht wurde (1. Alt.) oder innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan (2. Alt.). Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt anzuzeigen. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei der in § 6 getroffenen Kostenregelung.

§ 21 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt

Ein Anspruch zur Aufstellung eines Bauleitplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellen sollte.

Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße" Teilbereich B an und

verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.

§ 22 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die sich aus der vorliegenden Vereinbarung ergebenden Pflichten an einen eventuellen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die Haftung des Vorhabenträgers aus dieser Vereinbarung wird durch eine Rechtsnachfolge nicht berührt, solange die Stadt den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Stadt wird den Vorhabenträger aus der Haftung entlassen, sofern der Rechtsnachfolger durch Erklärung gegenüber der Stadt uneingeschränkt und vorbehaltlos in die vertraglichen Pflichten des Vorhabenträgers eintritt und keine Tatsachen vorliegen, die die Annahme rechtfertigen, dass die Erreichbarkeit der mit diesem Vertrag verfolgten Ziele durch den Vorhabenträgerwechsel gefährdet wird.
Diese Verpflichtungen sind den etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.

§ 23 Kündigung und Anpassung

Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.

Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

Eine Anpassung des Vertrages kann dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn der festgesetzte Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweicht.

Der Vorhabenträger oder die Stadt hat in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

§ 24 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages – gleich aus welchem Grund – nichtig, unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags nicht berührt werden. Die nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten oder zu ersetzen, dass der angestrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch rechtlich einwandfreie Regelungen zu ersetzen sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun,

um die Wirksamkeit des heutigen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

§ 25 Wirksamwerden des Vertrages

Dieser Vertrag wird hinsichtlich der in §§ 5 und 6 getroffenen Regelungen sofort, im Übrigen erst mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan oder vorheriger Erteilung einer Baugenehmigung wirksam.

§ 26 Erfüllungsort

Erfüllungsort für alle Leistungen dieses Vertrages ist Sankt Augustin.

Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung des Vertrages.

Sankt Augustin, ...	Monheim, 29.03.2021
Stadt Sankt Augustin	DWK Alte Gärtnerei St. Augustin GmbH & Co. KG, Fliederweg 2, 40789 Monheim a.R.
Der Bürgermeister	
In Vertretung	
Rainer Gleß	Heinz Herrmann Göttsch,
Technischer Beigeordneter	
	ppa. Thomas Klötzing

TOP 11 ö.T., DS 21/0011
Bebauungsplan Nr. 426 „Siegstraße/Fritz-Schröder-Straße“, Gemarkung Obermenden, Flur 6 südlich der Fritz-Schröder-Straße, westlich der Siegstraße und nördlich der Parzelle 2312. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- in der Sitzung am 02.02.2021 vertagt -

Auf eine erneute Versendung der Unterlagen wird verzichtet.

TOP 12 ö.T., DS 20/0159
Neuaufstellung des Landschaftsplanes Nr. 7 –Siegburg- Troisdorf- Sankt Augustin;
Frühzeitige Beteiligung und Stellungnahme der Verwaltung

TOP 12.1.1 ö.T., DS 21/0053
Antrag zu TOP 13 "Neuaufstellung des Landschaftsplans Nr. 7 - Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin"

- in der Sitzung am 02.02.2021 vertagt -

Auf eine erneute Versendung der ursprünglichen Unterlagen wird verzichtet.
Die überarbeitete Stellungnahme im Änderungsmodus finden Sie auf den folgenden Seiten, die Änderungen sind auf den Seiten 15 – 17 der Stellungnahme kenntlich gemacht. Bei Bedarf finden Sie die Reinfassung der überarbeiteten Stellungnahme im Ratsinformationssystem.

Der Bürgermeister

stadt sankt augustin

Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Amt für Natur- und Landschaftsschutz
Landschaftsplanung
zHd. Frau Lwowski und Herr Persch
Kaiser-Wilhelm-Platz 1

53721 Siegburg

Dienststelle
Büro für Natur- und Umweltschutz
Markt 1

Auskunft erteilt:	Zimmer:
Herr Kasper	E 01
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 269
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 68

E-Mail-Adresse: umweltbuero@sankt-augustin.de
Internet-Adresse: http://www.sankt-augustin.de

Besuchszeiten

Rathaus	Bürgerservice
montags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr	montags bis freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags und donnerstags: 14.00 Uhr – 18.00 Uhr

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Mein Zeichen	Datum
		BNU-/Ka	25.03.2021

Entwurf Landschaftsplan Nr. 7 „Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin"
Frühzeitige Trägerbeteiligung

Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Hinweise und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Stadt Sankt Augustin begrüßt die Neuaufstellung des Landschaftsplans Nr. 7 und erachtet die notwendige Anpassung der Gebietskulisse sowie der Inhalte und Entwicklungsziele des Plans an die über die Jahre erfolgten Veränderungen im Naturhaushalt, im Bereich der entstandenen und geplanten Infrastrukturen sowie städtischer Plangebiete für unerlässlich. Erste unsererseits bereits im September 2019 erfolgte Hinweise und Ergänzungsanregungen sind zu großen Teilen bereits im Entwurf des Landschaftsplans aufgenommen worden.
Die Zunahme an geplanten Schutzausweisungen im Bereich des Landschaftsplanes Nr. 7 entsprechen weitgehend auch unseren Einschätzungen hinsichtlich der durch die Stadt Sankt Augustin geförderten positiven Entwicklung der Freiräume und der aktuellen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Lebensräume und Arten. Dabei steht auch für die Stadt Sankt Augustin die dauerhafte Sicherung und Erhaltung der Freiräume aus Gründen des Naturschutzes aber auch für die Ziele des Klimaschutzes und für landschaftsorientierte Erholung besonders im Fokus.

394

Darüber hinaus ergeben sich nach fachlicher und flächenbezogener Prüfung des vorliegenden Entwurfs zum Landschaftsplan Nr. 7 folgende Fragen, Hinweise, Anregungen und Einwände:

Allgemein

In einigen Bereichen im Stadtgebiet liegen innerhalb der Landschaftsschutzgebiete Stromversorgungsleitungen sowie einzelne bauliche Anlagen für den Betrieb der Leitungsinfrastruktur. Es wird in diesem Zusammenhang darum gebeten, zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Landschaftsschutzes einem betriebskonformen Erhalt bzw. dauerhaften Betrieb entgegenstehen könnten.

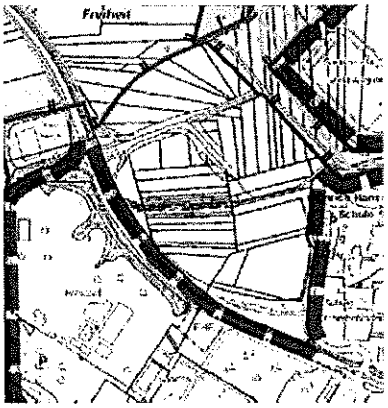
Grundsätzlich werden Festsetzungen von Landschaftsschutzgebieten sowie insbesondere Naturschutzgebieten unmittelbar an den Siedlungsrändern kritisch gesehen, insbesondere. in den Bereichen, die aktuell oder zukünftig als ASB-Flächen im Regionalplan ausgewiesen sind. Dies betrifft insbesondere den Bereich Birlinghoven. Hier soll laut Entwurf des Regionalplans zukünftig ein neuer Siedlungsbereich festgesetzt werden, der Erweiterungsmöglichkeiten in Bereichen zulassen würde, die derzeit nicht im Flächennutzungsplan festgesetzt sind. Aus planerischer Sicht wird es daher als sinnvoll erachtet, einen Abstand zwischen den Siedlungsflächen und den Grenzen der Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete zumindest in den Bereichen festzusetzen, die nicht durch topographische Grenzen (bspw. Straßen) scharf vom Siedlungsraum abgrenzbar sind.

Sankt Augustin – Zentrum:

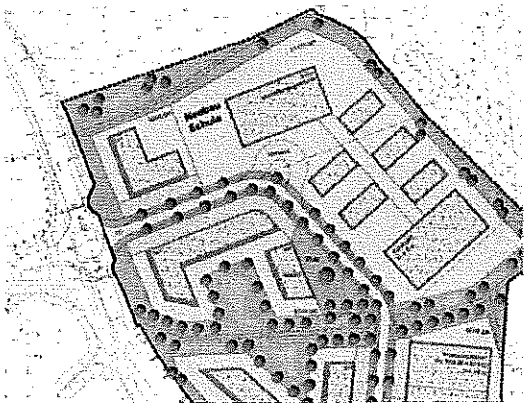
<u>B-Plan 112:</u>

Die Verschiebung des Geltungsbereiches des LP 7 in Richtung Norden ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Um die Eingangssituation in das Stadtzentrum städtebaulich angemessen darstellen zu können, muss die Bebaubarkeit dieses Grundstücks in Höhe des Kreisverkehrs sichergestellt sein. Ohne eine Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze des LP 7 ist dies nicht möglich. In dem beigefügten städtebaulichen Entwurf wird das Flächenerfordernis dargelegt. Derzeit besteht für den B-Plan 112 ein alter Aufstellungsbeschluss, der Geltungsreich dieses Planes bezieht diese nördlichen Flächen mit ein.

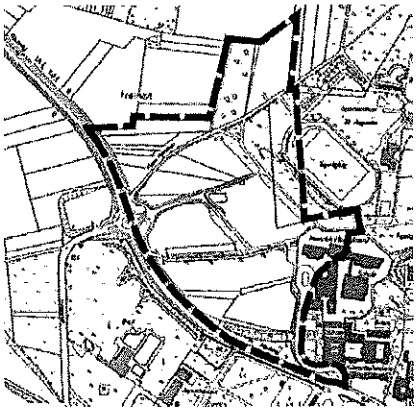
LP 7 (Entwurf):



Städtebaulicher Entwurf:



Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 112 (1992)



<u>B-Pläne 113 und 114:</u>

Der Geltungsbereich des LP 7 bezieht zum Teil Flächen der beiden B-Pläne ein auf denen Ausgleichsflächen festgesetzt sind. Der Schutzstatus Gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil gem. §39 LG NRW bezieht sich auf diese ausgewiesenen Ausgleichsflächen für die B-Pläne im Zentrum und ist von daher in diesen Bereichen rechtskonform.

Gemäß unserer Eingabe im September 2019 wurde der Bereich am **Generationenparcours** zur Sicherung des Grünkorridors Grünes C in den Geltungsbereich des LP aufgenommen. Die Ausweisung von LSG scheint laut textl. Festsetzungen keine Einschränkungen für den Außensportbereich zu haben. Besser wäre aber die Ausweisung des LSG 2.2-6 „Friedhöfe und Erho-

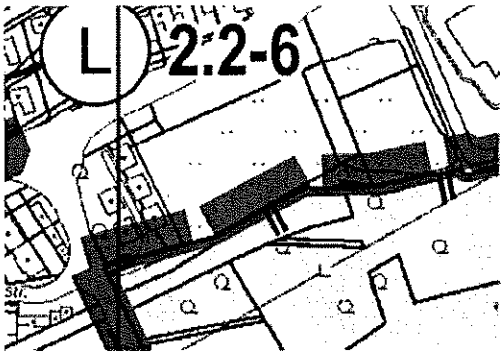
lungsanlagen" für den Bereich. Dem steht ggfs. die Kleinteiligkeit entgegen. Alternativ könnte auf die Ausweisung des LSG in diesem Ast verzichtet werden

Ort:

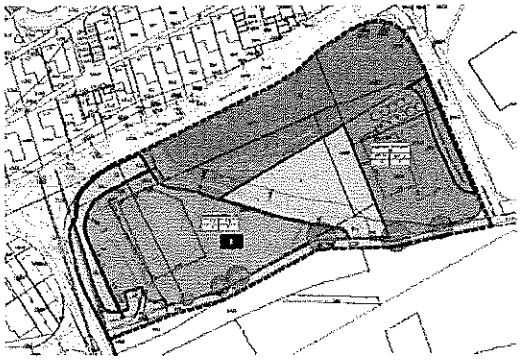
B-Plan 110 (rechtskräftige B-Pläne 109 und 208):

Der B-Plan 110 befindet sich in der Aufstellung. Der Geltungsbereich des LP 7 bezieht eine kleine Teilfläche des B-Planes mit ein , die als Verkehrsfläche festgesetzt werden soll.

LP 7 (Entwurf):



B-Plan 110:



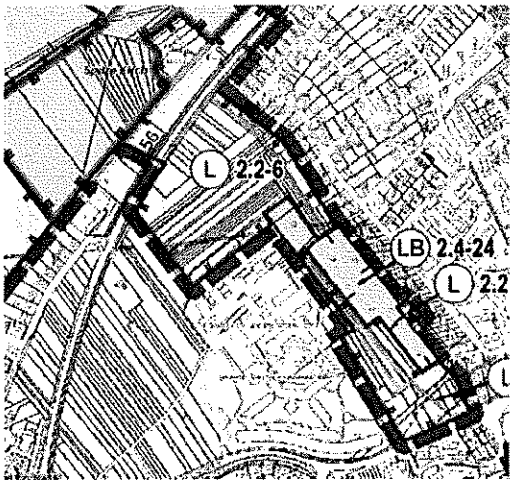
Hangelar:

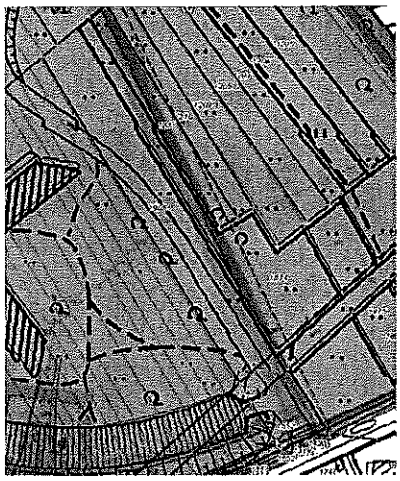
B-Plan Nr. 213/1:

Der Geltungsbereich des LP 7 bezieht teilweise die als Sondergebiet festgesetzten überbaubare Flächen mit ein.

LP 7 (Entwurf):

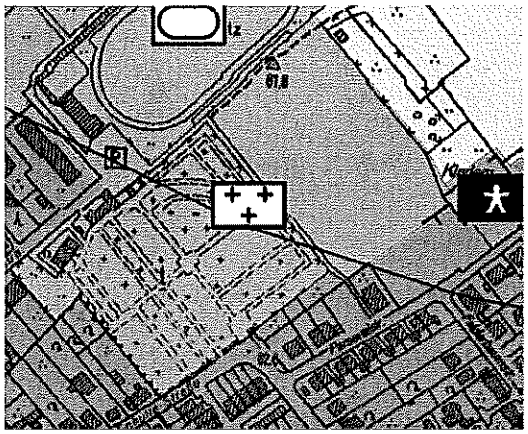
B-Plan 213/1:

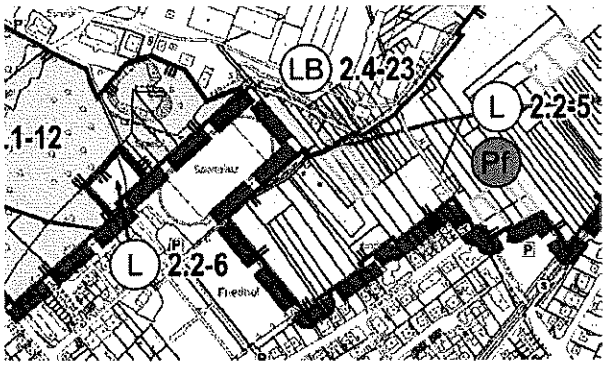




Friedhof Hangelar (teilw. B-Plan 207/1):

Nord-östlich des bestehenden Friedhofs an der Paul-Schule-Straße sind im Flächennutzungsplan weitere Flächen für potentielle Friedhofserweiterung gesichert, die jedoch laut Entwurf des Landschaftsplans der Festsetzung 2.2-5 und nicht der Festsetzung 2.2-6 zugeordnet sind. Es sollte sichergestellt sein, dass die Festsetzungen des Landschaftsplans einer zukünftigen Nutzung der Flächen für eine Friedhofserweiterung nicht widersprechen.

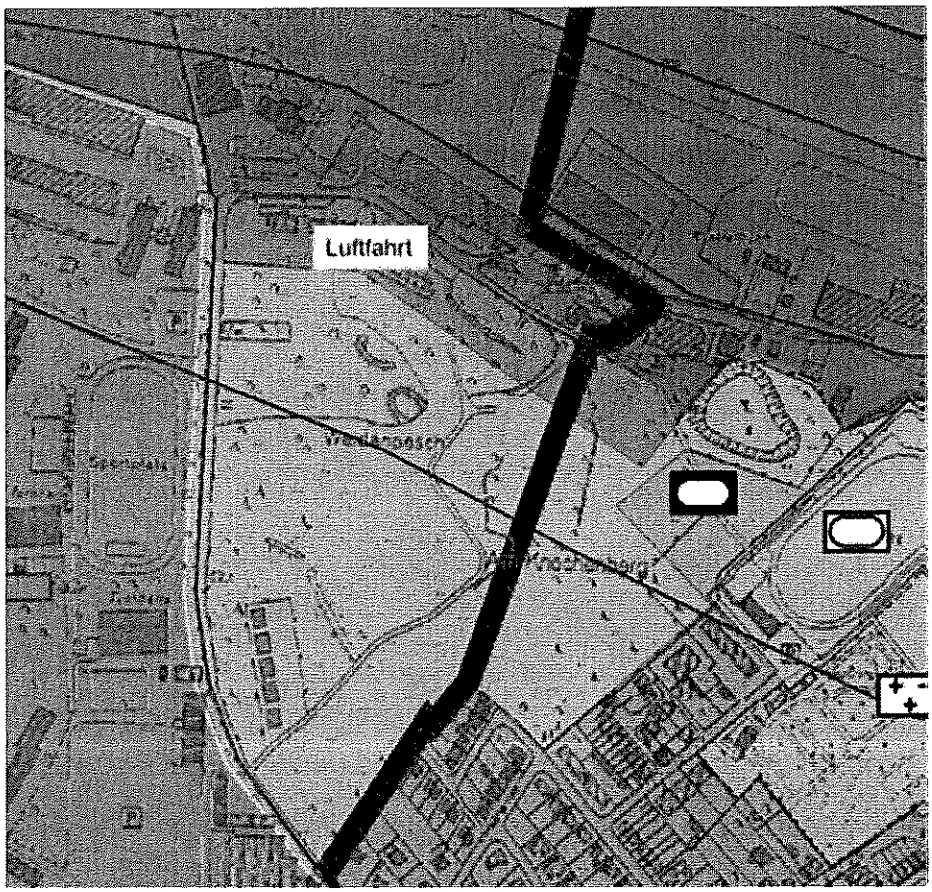


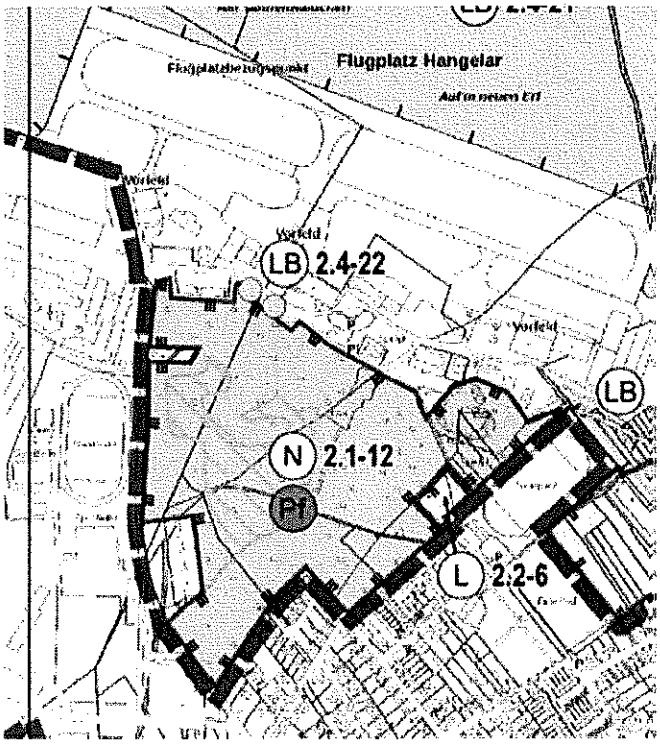


Flächen südlich des Fluglandeplatzes Hangelar:

Der Fluglandeplatz in Hangelar stellt eine wichtige Infrastruktureinrichtung, wie auch durch die Ansiedlung flugaffiner Gewerbebetriebe sowie des Standortes der Bundespolizei einen wichtigen Wirtschaftsstandort dar. Zu diesem Zwecke wurde für den Landeplatz ein Rah-

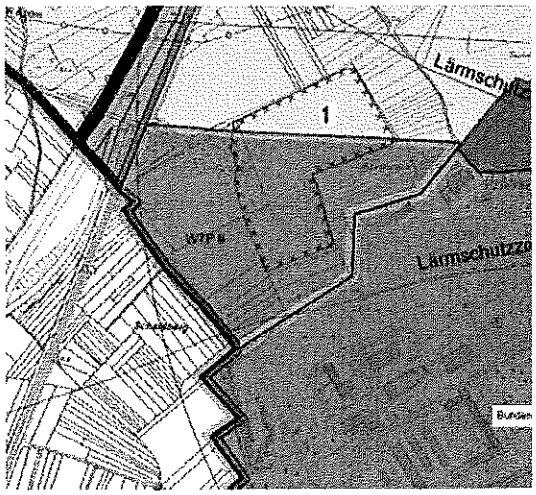
menplan erarbeitet und entsprechende Flächen als Sondergebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Diese Flächen werden allerdings im Entwurf des Landschaftsplans nicht oder nur unzureichend berücksichtigt. Darüber hinaus wird befürchtet dass hier durch die geplante Festsetzung eines Naturschutzgebiets (2.1-12) Einschränkungen für den Betrieb des Fluglandeplatzes sowie für die bestehenden bzw. noch anzusiedelnden Betriebe bestehen könnte, die ein Wirtschaften am Standort einschränken könnte. Es wird darum gebeten, die Flächen des Sondergebiets entsprechend aus der Ausweisung auszunehmen und zwischen den Sondergebietsflächen und dem Naturschutzgebiet durch entsprechende Abstände einen Puffer einzuplanen, um etwaige Einschränkungen für die hier verorteten Betriebe durch die Ausweisung auszuschließen.

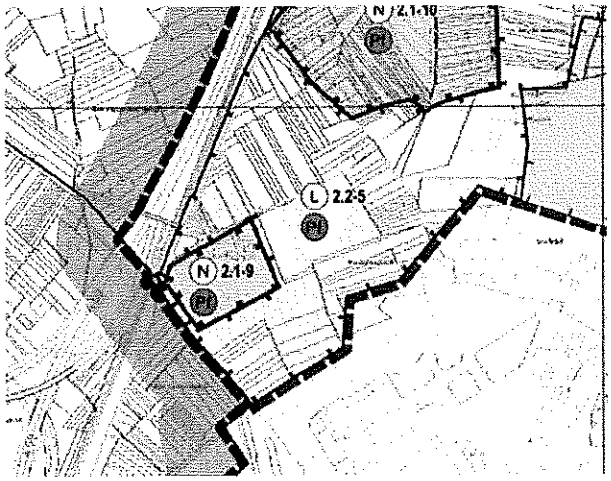




WTP II / Grube Bergmann:

Die sogenannten WTP II Flächen (Wohn- und Technologiepark Bonn/Sankt Augustin i.R. des Bonn-Berlin-Ausgleichs) nordöstlich der Flächen der Bundespolizei sind im Flächennutzungsplan als Sondergebiet gesichert. Darüber hinaus sind die Flächen im Gewerbeflächenkonzept des Rhein-Sieg-Kreises wie auch im Agglomerationskonzept des Rhein-Sieg-Kreises als gewerbliche Reserveflächen aufgeführt. Es wird entsprechend darum gebeten, diese Flächen aus dem Landschaftsschutz herauszunehmen bzw. sicherzustellen, dass die Festsetzungen einer zukünftigen Nutzung der SO-Fläche nicht entgegenstehen.





Dies betrifft auch die Ausweisung der Grube Bergmann als Naturschutzgebiet. Die Grube ist im Eigentum der städtischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft und wird bereits seit Jahren hinsichtlich Ökologie und Artenschutz entwickelt und gepflegt, um im Sinne einer Ökokontofläche bei der Entwicklung des umliegenden Sondergebiets zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft heran gezogen zu werden. Die Naturschutzfestsetzung darf dieser Verwendung und Nutzung der Fläche nicht entgegenstehen.

Bebauungsplan Nr. 211/1 „Auf der Frühmesse"

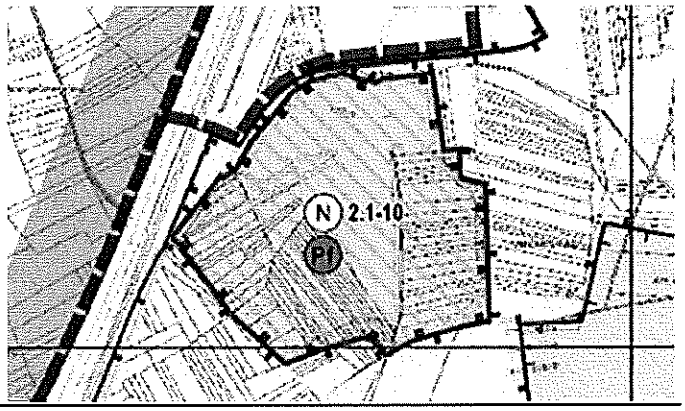
Der Bebauungsplan setzt östlich der Siedlungsfläche eine Landwirtschaftliche Fläche fest. Laut Landschaftsplan wird hier ein Naturschutzgebiet festgesetzt. Es sollte sichergestellt werden, dass die im Bebauungsplan festgesetzte landwirtschaftliche Nutzung durch die Festsetzungen des Landschaftsplans nicht beeinträchtigt werden bzw. im Zweifelsfall die Ausweisung des Naturschutzgebietes auf den entsprechenden Flächen zurückgenommen wird.

Meindorf:

Meindorf befindet sich nicht im LP Nr. 6 „Siegmündung“ und ist dadurch durch die Festsetzungen des Landschaftsplans nicht betroffen

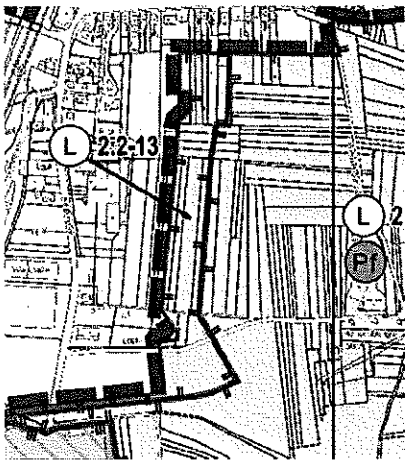
Menden:

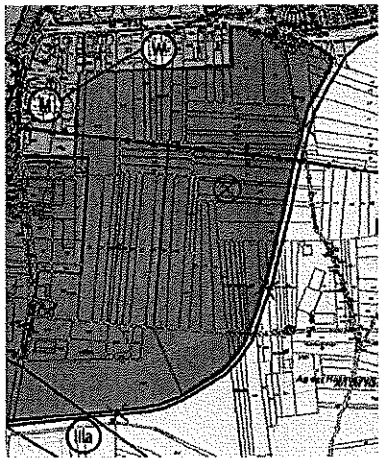
<u>Naturschutzgebiet Grube Deutag:</u>



Auf Teilen der Flächen der ehemaligen Grube Deutag sind für Bebauungsplanverfahren Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Flächen vorgesehen. Die städtischen Flächen in der Grube Deutag werden u.a. für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 408/1 N „Gewerbegebiet Menden-Süd“ Ausgleichsflächen vorgesehen. Es ist sicherzustellen, dass die Nutzungen durch die Festsetzungen des Landschaftsplans nicht beeinträchtigt werden.

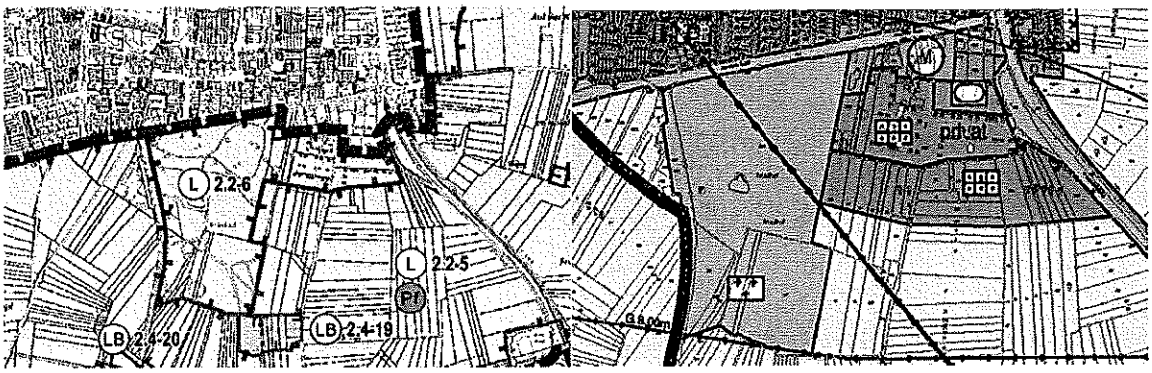
<u>Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 408/1 N „Gewerbegebiet Menden-Süd“:</u>





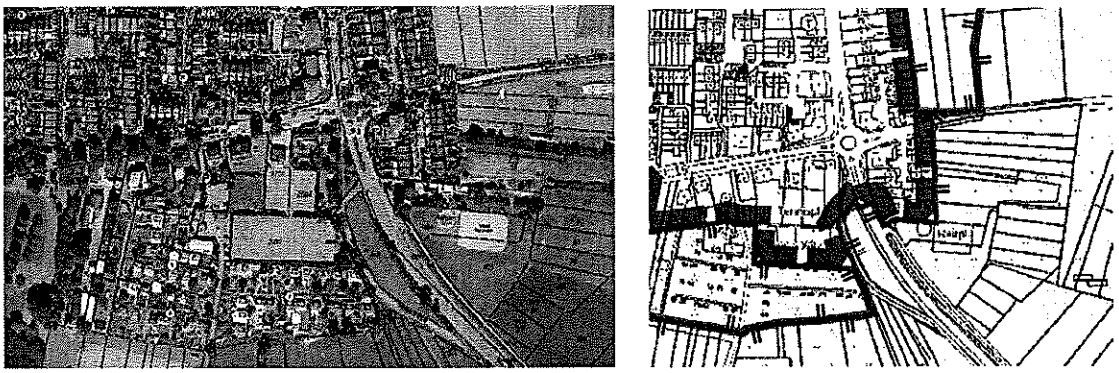
Der Landschaftsplan übernimmt die mögliche Erweiterungsfläche als Landschaftsschutzgebiet „mit Befristung“. Es ist sicherzustellen, dass die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 408/ 1 N vorgesehenen Festsetzungen und Nutzungen durch die Festsetzungen des Landschaftsplans nicht beeinträchtigt werden.

<u>Friedhof und Kleingartenanlage:</u>



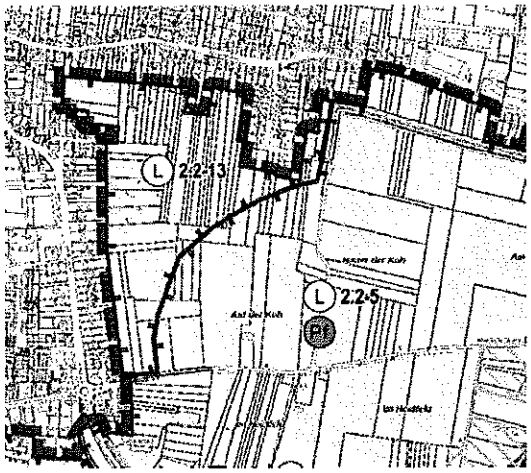
Die Kleingartenanlage befindet sich nicht vollständig in der Festsetzung 2.2-6 Landschaftsschutzgebiet „Friedhöfe und Erholungsanlagen". Die betreffenden Bereiche sind zwar im Flächennutzungsplan enthalten, werden aber aus den Festsetzungen des Landschaftsplans herausgenommen.

Reitplatz:



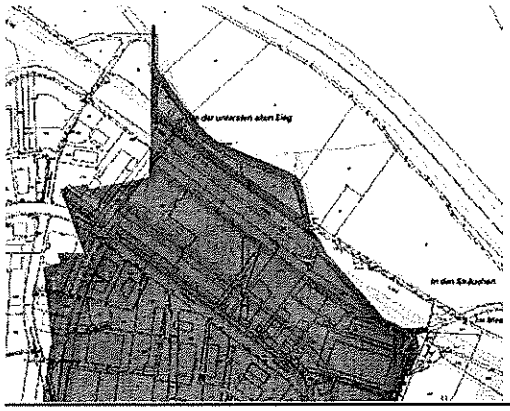
Der im Ortsteil Menden vorhandene Reitplatz wird in das Landschaftsschutzgebiet Hangelarer Heide 2.2-5 aufgenommen. Bei einem Reitplatz handelt es sich um eine allgemein verbotene Nutzung im Landschaftsschutzgebiet. Unberührt von den allgemeinen Verboten bleibt die Unterhaltung, Wartung und Instandsetzung rechtmäßiger baulicher Anlagen, Straßen, Wege, Freizeiteinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Reitanlage sollte nicht ins Landschaftsschutzgebiet inkludiert werden. Es ist sicherzustellen, dass die Nutzung und Erweiterungen den Betrieb nicht beeinträchtigen.

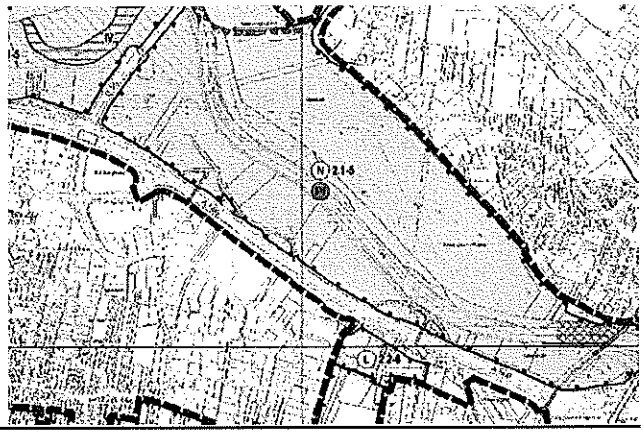
Ortsrand Menden:



Für eine mögliche Bebauung der im FNP ausgewiesenen Flächen ist eine Erschließung über die Meindorfer Straße geplant. Eine Anpassung des FNP ist an dieser Stelle noch nicht erfolgt. Entsprechend sollte diese Fläche dem Bereich mit der Festsetzung 2.2-13 zugschlagen werden.

Bebauungsplan 406/1 „Gewerbegebiet Ost“:





Der Bebauungsplan wird vom Naturschutzgebiet „Siegaue mit Aggermündung“ überdeckt.

Mülldorf:

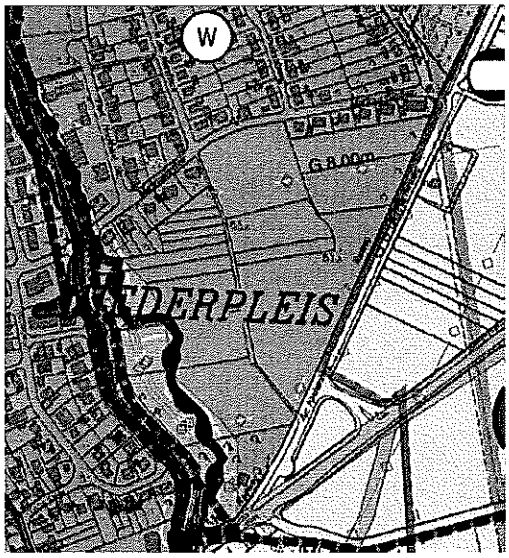
Die Belange wurden weitestgehend berücksichtigt

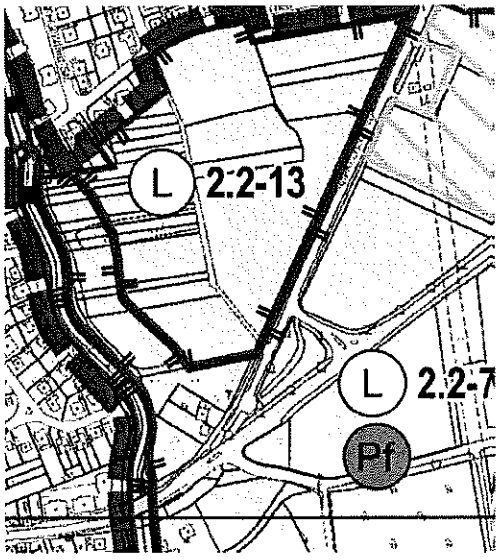
Niederpleis:

 405

Wohnbaufläche Am Kirchenberg:

Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Gebiet an der Straße „Am Kirchenberg" erstreckt sich laut Plandarstellung im Süden spitz zulaufend bis an die Hauptstraße. Dies sollte im Landschaftsplan ebenfalls Berücksichtigung finden bzw. ebenfalls den Flächen mit den Festsetzungen 2.2-13 zugeschlagen werden. Darüber hinaus wird empfohlen, die östliche Erschließungsstraße (Am Kirchenberg) ebenfalls dem Gebiet mit der Festsetzung 2.2-13 zuzuordnen, da die Straße für eine Erschließung zukünftiger Wohnbauflächen notwendig ist und daher dem Geltungsbereich eines zukünftigen Bebauungsplans zugeschlagen wird.

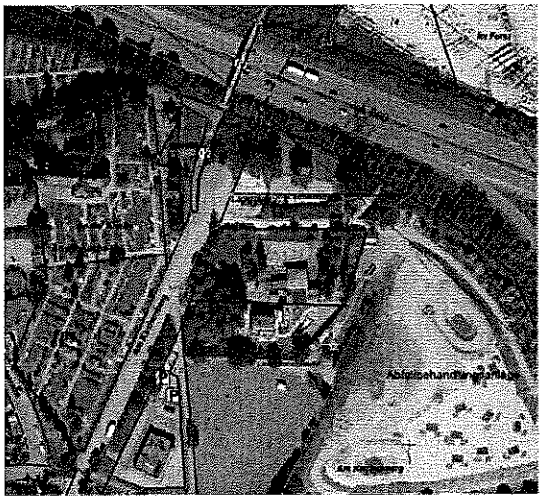


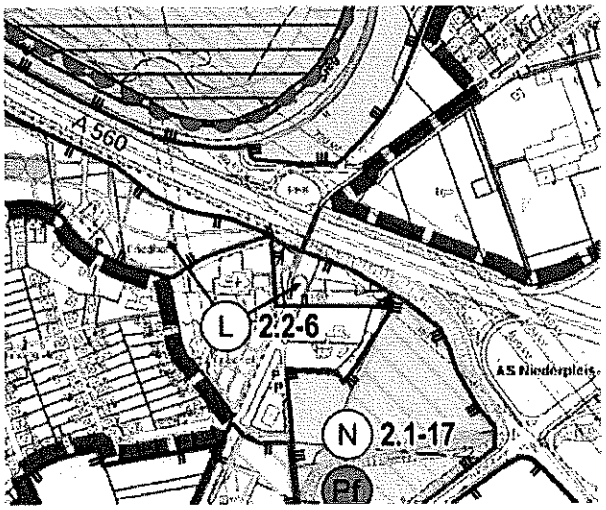


Bereich Kirche Sankt Martinus:

Im Bereich mit der Festsetzung 2.2-6 „Friedhof und Erholungsanalgen" östlich bzw. nordöstlich der Kirche Sankt Martinus befinden sich ein Teil der Erschließungsanlage sowie Lagerflächen der RSAG im Zusammenhang mit dem Deponiebetrieb. Es wird darum gebeten die Festsetzungen hier noch einmal kritisch zu überprüfen, insbesondere um sicherzustellen, dass die Festsetzungen nicht der derzeit auf den Flächen ausgeübten Nutzung widersprechen.

 406

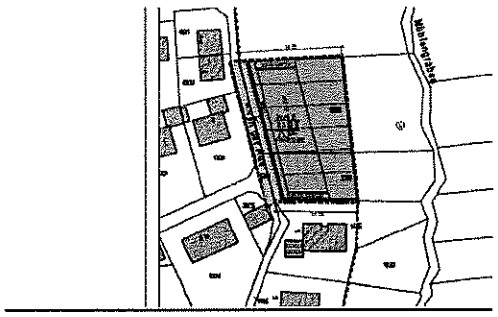




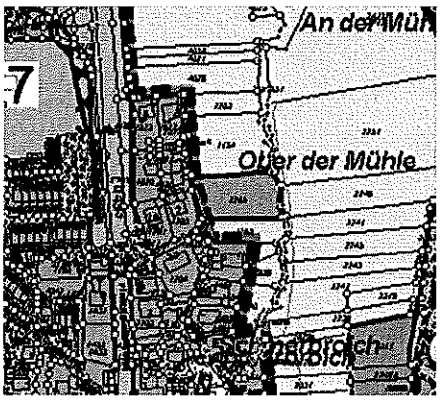
Schmerbroich:

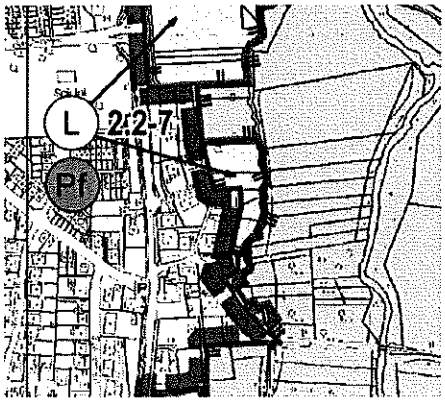
LB 2.4-28 ragt in das Wohngebiet Schmerbroich (Bereich Wiesenpfad?) hinein! Hier sollte die Grenze nach Süden bis an den Rand der bestehenden Hausgärten zurück genommen werden.

In der Aue:



Für das Flurstück 1265 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin Wohnbebauung vorgesehen (Abb. 1). Zudem befindet sich aktuell ein Bebauungsplan (BP 634 „In der Aue") im Aufstellungsverfahren, der die Flurstücke 1265 und 1266 umfasst und für diese ein allgemeines Wohngebiet festsetzt (Abb. 2). Wir bitten Sie daher die Flurstücke 1265 und 1266 in die Gebietskategorie 2.2-13 einzuordnen.



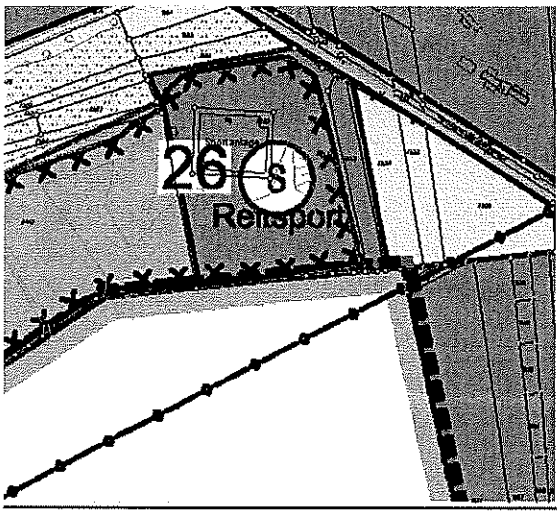


Tennisanlage an der Konrad-Adenauer-Straße:

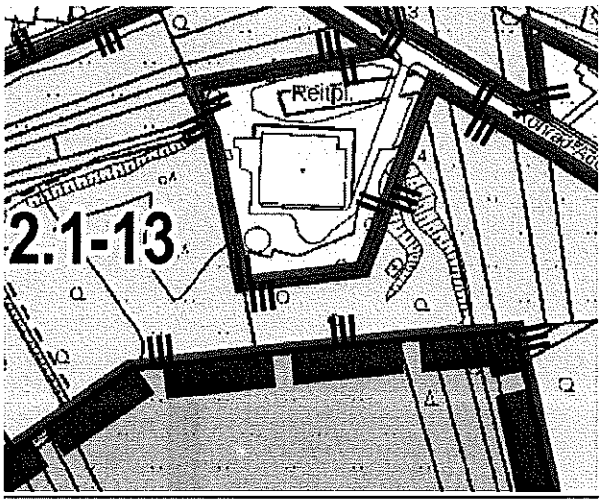
Der Bereich der Tennisanlage sowie weitere Flächen entlang der Konrad-Adenauer-Straße Straße sind als LSG 2.2-6 fest. Hierdurch sind ggfs. Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung zu erwarten. Dies sollte vermieden werden.

Konrad Adenauer Straße 65 – Pferdehof

Der Entwurf des Landschaftsplans Nr. 7 setzt für Teile des Geländes des Pferdehofs ein Naturschutzgebiet fest. Gleichzeitig weist der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin hier ein Sondergebiet Reitsport aus, welches sich mit den Grenzen des Naturschutzgebietes überschneidet.



Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin - Darstellung Sondergebiet Reitsport



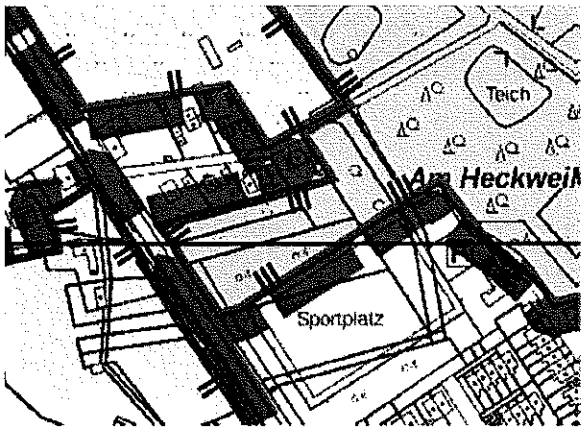
Auszug Entwurf Landschaftsplan Landschaftsplan Nr. 7 – Abgrenzung Natuschutzgebiet

Diesbezüglich wird angeregt, die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen des Sondergebiets Reitsport aus der Abgrenzung des geplanten Naturschutzgebietes herauszunehmen.

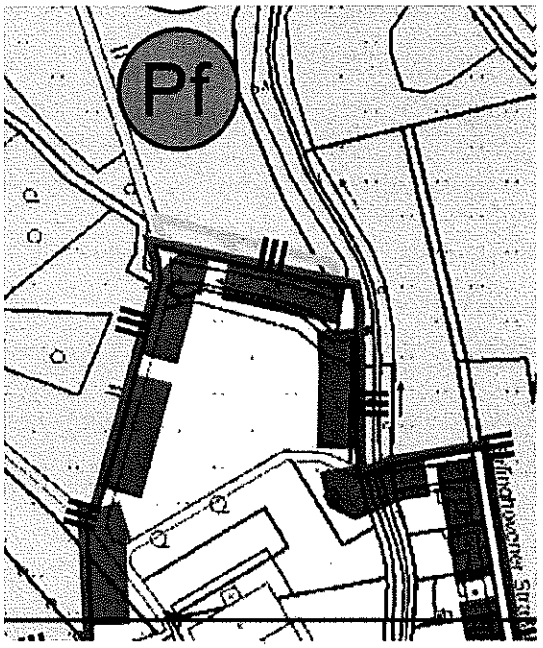
Birlinghoven:

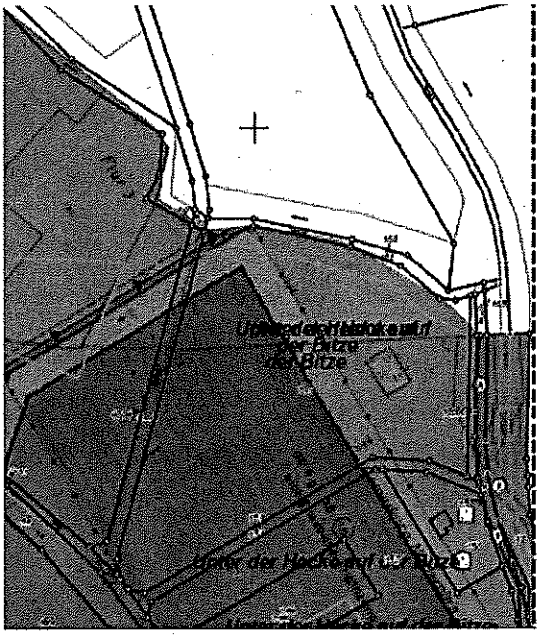
Bebauungsplam 801/A1 An der Burg (wie auch 1. und 2. Änderung):

Im Entwurf des Landschaftsplans sind Flächen für die Festsetzung eines Naturschutzgebietes vorgesehen, die im o.g. Bebauungsplan sowohl als Sportplatzanlage (Flurstück 109, Flur 7, Gemarkung Birlinghoven) wie auch als Grünfläche (Flurstücke 110,111) festgesetzt sind. Zumindest das Flurstück 109 wird laut Luftbild derzeit als Gartengrundstück genutzt. Die Festsetzung als Naturschutzgebiet widerspricht nicht nur in Teilen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Ebenfalls wird befürchtet, dass eine Ausweisung die derzeitigen Nutzungen als Privatgarten wie auch die Nutzung des angrenzenden Sportplatzes negativ beeinträchtigen könnte. Die Ausweisung des Naturschutzgebietes im Bereich zwischen Pleistalstraße im Osten, Wohnbebauung im Norden sowie Sportplatz im Süden wird daher aus den o.g. Gründen kritisch gesehen.



Im weiteren Verlauf grenzt das geplante Naturschutzgebiet unmittelbar an Erweiterungsflächen der Firma Hennecke, die im Bebauungsplan Nr. ~~701~~801/A1 2. Änderung entsprechend festgesetzt sind~~ bzw. überplant diese unmittelbar. Um den Betrieb sowie die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebs nicht zu beeinträchtigen, sollten die festgesetzten Gewerbeflächen nicht als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. Darüber hinaus~~Es~~ wird empfohlen, einen Abstand zwischen den festgesetzten Flächen und den Grenzen des Naturschutzgebietes einzuplanen, der sicherstellt, dass sich Gewerbebetrieb und Schutzmaßnahmen des Naturschutzgebietes nicht gegenseitig negativ beeinträchtigen.

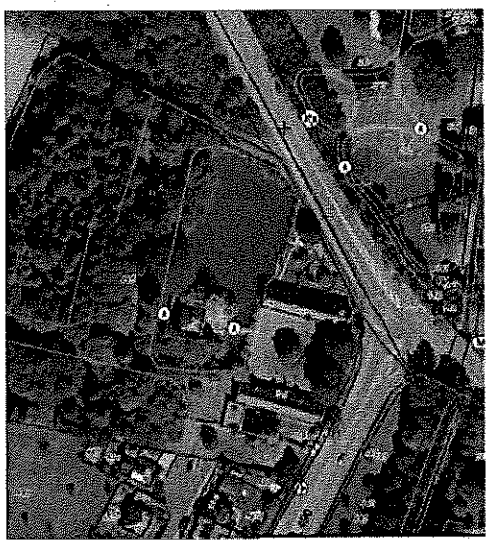


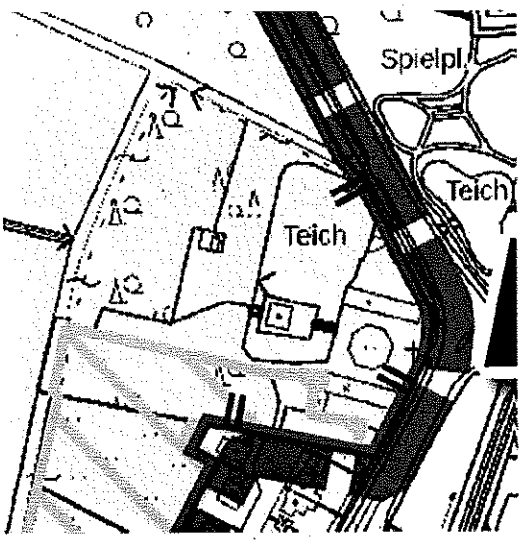


In diesem Zusammenhang wird im Generellen dazu geraten, zwischen den Siedlungsrändern und der Neuausweisung von Naturschutzgebieten im Bereich Birlinghoven einen Mindestabstand einzuhalten, der sicherstellt, dass die heutigen Nutzungen nicht im Konflikt mit zukünftigen Schutzgebieten stehen.

Wasserschlösschen an der Schlosstraße/ Ecke Pleistalstraße:

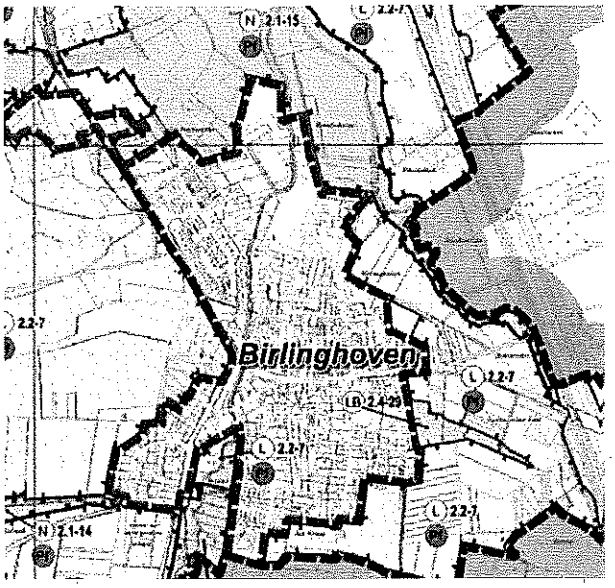
Die Anlage des Wasserschlösschen liegt laut Entwurf des Landschaftsplans im Landschaftsschutzgebiet mit der Festsetzung 2.2-7 mit Allgemeinen Schutzmaßnahmen, die den Erhalt, bzw. den Neubau von Erschließungsanlagen und baulichen Anlagen beeinträchtigen könnten. Es wird daher empfohlen, zumindest die baulichen Anlagen im Bereich Wasserschlösschen aus dem Landschaftsschutz herauszunehmen.





Neuausweisung des ASB im Entwurf des zukünftigen Regionalplans:

Der derzeit als Entwurf vorliegende und im Neuaufstellungsverfahren befindliche Regionalplan weist für den Bereich Birlinghoven erstmals einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus, welcher gegenüber den Festsetzungen im Flächennutzungsplan weitere Entwicklungspotentiale über die heutigen Siedlungsränder in Birlinghoven hinaus perspektivisch ermöglichen könnte. Auch wenn aktuell keine Neuausweisungen von Flächen über die im FNP gesicherten Flächen hinaus geplant sind, sollten diese möglichen Reserveflächen, die sich aus dem Regionalplanentwurf ergeben, im Landschaftsplan berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere (aber nicht abschließend) für Flächen, die als Naturschutzgebiet und geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt werden sollen und die teilweise bis unmittelbar an die Siedlungsgrenzen heranreichen.

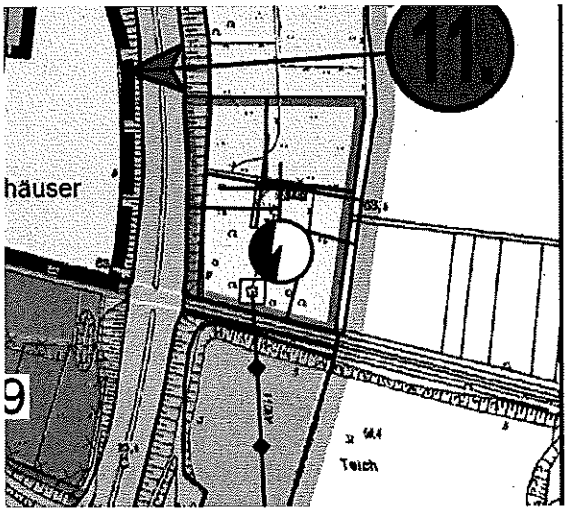


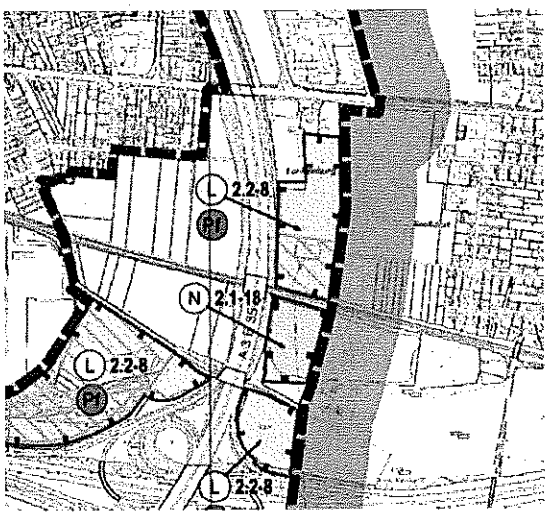
Buisdorf:

<u>Umspannwerk östlich der BAB 3:</u>

Die o.g. Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung mit der Zweckbestimmung

Elektrizität festgesetzt. Hier befindet sich eine Anlage der Firma innogy Netze Deutschland GmbH. Es ist sicherzustellen, dass die im Landschaftsplanentwurf dargestellten Festsetzungen den derzeitigen und zukünftigen Betrieb der Anlage nicht beeinträchtigt.





Wir bitten, die Ergänzungen und Hinweise im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Landschaftsplans Nr 7 „Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin" aufzunehmen.

Diese Stellungnahme der Fachverwaltung gilt vorbehaltlich weiterer Anregungen und Ergänzungen infolge der noch ausstehenden Beratungen und Beschlüsse der politischen Gremien.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

TOP 13.1 ö.T., DS 20/0504
Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 "Ortsmitte Hangelar"

- in der Sitzung am 02.02.2021 vertagt -

Auf eine erneute Versendung der ursprünglichen Unterlagen wird verzichtet.
Die Ergänzung zu der Sitzungsvorlage finden Sie auf den folgenden Seiten.

Drucksache Nr.: 20/0504
Ergänzung

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt- u. Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2021/21.04.2021	öffentlich / Entscheidung

Betreff:

Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 „Ortsmitte Hangelar"

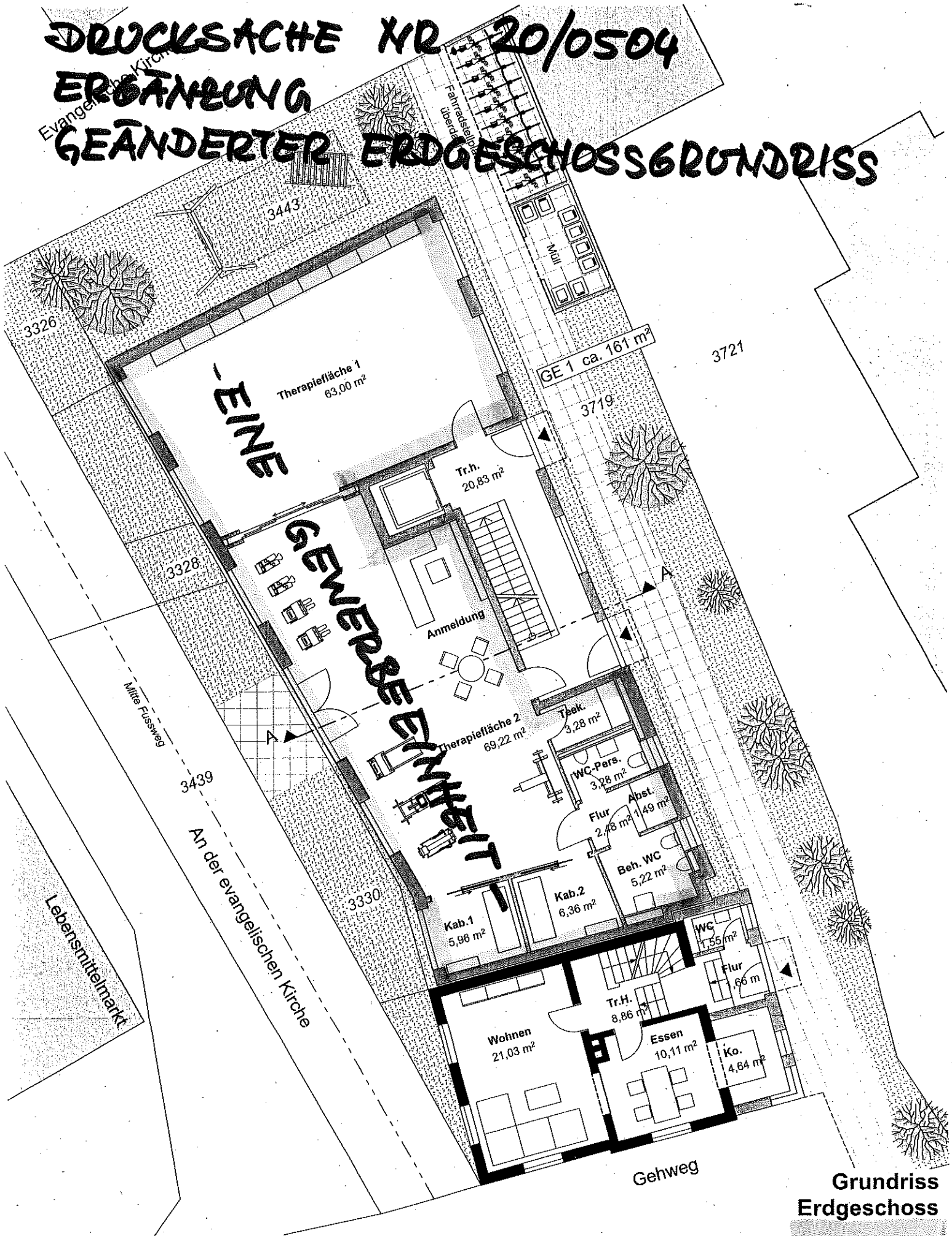
Ergänzung:

Im Umwelt- u. Stadtentwicklungsausschuss vom 02.02.2021 wurde der o.g. Tagesordnungspunkt aufgrund eines Beratungsbedarfs auf die Sitzung am 21.04.2021 vertagt.

Inzwischen hat der Antragssteller am 18.03.2021 bei der Bauaufsicht der Stadt Sankt Augustin einen geänderten Erdgeschossgrundriss eingereicht.
Im ursprünglichen Antrag waren im EG zwei kleinere Gewerbeeinheiten
-siehe ursprüngliche Anlage 3/Auszug Planunterlagen-
geplant.
Aufgrund eines konkreten potentiellen Mieters wurde nun die Planung im EG dahingehend geändert, dass im EG eine Physiotherapiepraxis vorgesehen wurde.
-siehe beigefügte Antragsänderung-

Nach wie vor sind die Aussagen in der Sitzungsvorlage/Drucksachennr.: 20/0504 bezüglich des Sachverhaltes und der Begründung – auch im Hinblick auf die geänderte Erdgeschossnutzung- zutreffend.
Eine Änderung der Erdgeschossnutzung von zwei kleineren Gewerbeeinheiten zu einer Gewerbeeinheit hat keinen Einfluss auf die Entscheidungsempfehlung, das Einvernehmen zu der Ausnahme von der Veränderungssperre zu erteilen.

DRUCKSACHE NR 20/0504
ERGÄNZUNG
GEÄNDERTER ERDGESCHOSSGRUNDRISS



Grundriss Erdgeschoss

Vorentwurfskonzept **17.02.2020**

4/6

Seniorenwohnen in zentraler Lage
8 Gewerbe-/ Wohneinheiten, Kölnstraße 120, Sankt Augustin

Physiotherapiepraxis

DRUCKSACHE NR. 20/0504
ERGÄNZUNG
GEÄNDERTES ANTRAGSSCHREIBEN

NEUNWERK Architekten

NEUNWERK Architekten - Burgstraße 54 - 53332 Bornheim

Stadtverwaltung Sankt Augustin
Technisches Rathaus
An der Post 19

53754 Sankt Augustin

Nettekoven Unkhoff
& Partner mbB

Alexandra Nettekoven
Dipl.-Ing. Architektin

Karsten Unkhoff
Dipl.-Ing. Architekt

Bernd Dahm
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Burgstraße 54
53332 Bornheim

Telefon
0 22 22-99 6 11-0

Telefax
0 22 22-99 6 11-69

E-Mail
info@neunwerk.de

Internet
www.neunwerk.de

Amtsgericht
Essen PR 1565

USt-IdNr.
DE814220861

Bornheim, den 16.03.2021 HANG/BOA/ku

Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre

Projekt:

Seniorenwohnen in zentraler Lage mit 1 Gewerbe-/ und 7 Wohneinheiten, Kölnstraße 120, Sankt Augustin-Hangelar

1. Lage, Umgebungsbebauung

Das geplante Bauvorhaben liegt im zentralen Bereich der Ortsmitte Hangelars mit allen wesentlichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärztehäusern, Apotheken, Lebensmittelmarkt, Banken, Kirche und vielen weiteren Infrastruktureinrichtungen sowie idealer Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Dementsprechend stellt sich auch die Umgebungsbebauung hinsichtlich Verdichtung, Grundstücksausnutzung und Gebäudehöhen dar.

Das Grundstück liegt zwischen dem Lebensmittelmarkt 122/124 mit drei hohen Geschossen zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss, dem neu erstellten Wohn- und Geschäftshaus 116/118 mit drei Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss, woran sich im weiteren Verlauf der Kölnstraße ein viergeschossiges Ärzte und Bürohaus, Hs.Nr. 114, anschließt.

Rückseitig grenzt das Grundstück an das Grundstück der in ihrer Kubatur großen und prägnanten evangelischen Kirche an, auf der Straßenseite gegenüber befindet sich ein 3-4 geschossiges Ärztehaus (105/107) mit Apotheke.

Das Gebiet kann im Sinne der Baunutzungsverordnung von 2017 hinsichtlich der Nutzungen sowie der Bebauungsdichte und Ausnutzung als Mischgebiet (MI) oder urbanes Gebiet (MU) eingestuft werden.

4/17

2. Planungskonzept:

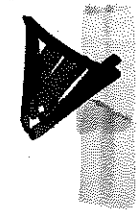
Das im Denkmalpflegeplan aufgelistete „gelbe Haus" Nr.120 stellt einen optischen Markpunkt an der Kölnstraße in Hangelar dar, auch wenn es in Bausubstanz, Baujahr und Gestaltung nicht als „denkmalschutzwürdiges Objekt" einzuordnen ist, wie auch im Denkmalpflegeplan vermerkt.

Trotz eines erheblichen Instandhaltungsrückstandes und Sanierungsbedarfes soll es in seinen wesentlichen Bestandteilen als Wohnhaus erhalten bleiben und saniert werden, auch wenn eine Niederlegung wirtschaftlich sinnvoller wäre.
Es erhält lediglich einen im Stil angepassten seitlichen Anbau mit Dachterrasse.

Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil im Anschluss an den Altbau ist ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit Staffelgeschoss geplant.
Es handelt sich neben der Gewerbeeinheit im EG vorwiegend um barrierefreie Kleinwohnungen, die alle auch über einen Aufzug zu erreichen sind.
Insofern richtet sich das Angebot insbesondere an **alleinstehende Senioren**, die im unmittelbaren Umfeld fußläufig eine ideale Infrastruktur vorfinden, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Nahverkehr etc. Nach den getroffenen Feststellungen besteht ein hoher Bedarf in Hangelar an derart kleinen und daher auch bezahlbaren Wohnungen für Senioren.

Der Erhalt des „gelben Hauses" bedingt eine Einschränkung der Zugänglichkeit und der optischen Präsenz des neuen Gebäudeteiles. Dennoch ist es beabsichtigt, im Erdgeschoss kleinere Gewerbeeinheiten oder Praxen aus dem medizinischen Bereich einzuordnen, die nicht zwangsläufig Laufkundschaft benötigen.

NEU



Aktuell ist beabsichtigt, die gesamte Erdgeschoß-Fläche für eine **kleine medizinische Reha-Praxis** zu nutzen, da es einen Interessenten dafür gibt, der bereits in Hangelar ansässig ist und erfolgreich eine physiotherapeutische Praxis betreibt. Eine vergleichbare kleine Reha-Praxis ist in der näheren Umgebung nicht zu finden.

Diese Nutzung rundet das Konzept sowohl in städtebaulicher als auch im Hinblick auf die Nutzung ab.
Die Parkplätze für die Wohnanlage werden außerhalb des Grundstücks in kurzer fußläufiger Entfernung in einem Parkdeck an der Bachstraße untergebracht, wodurch kein zusätzlicher Fahrverkehr oder Ein- und Ausfahrten zu Tiefgarage oder Stellplätzen erforderlich werden.

3. Einordnung in den städtebaulichen Rahmen sowie die Zielvorgaben des zukünftigen Bebauungsplanes:

Das Gebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (2017) kann als Mischgebiet (MI) oder urbanes Gebiet (MU) eingestuft werden.
Die vorliegende Planung orientiert sich hinsichtlich der städtebaulichen Kennziffern sowie Grundstücksausnutzung (GRZ kleiner 0,6) an den Dichtewerten dieser Gebiete (GRZ 0,6 bzw. 0,8).
Insofern fügt sich die Planung in die umgebende Struktur sowohl hinsichtlich Bebauungsdichte als auch in Geschossigkeit und Höhe problemlos ein.

Aufgrund der Höhe und des steil ansteigenden Daches des gelben Hauses tritt der Neubauteil zur Kölnstraße hin nur unwesentlich in Erscheinung.

418

Die aufgezeigte Planung bringt die historisch gewachsene Baustruktur in Einklang mit der im Planungsrahmen gewünschten zeitgemäßen baulichen Nutzung.
Es soll eine Mischung von Wohnen und Gewerbe mit barrierefreier Zugänglichkeit und barrierefreier innerer Erschließung entstehen; eine auch optisch ansprechende Synthese von Alt- und Neubau mit qualitativ hochwertigem Wohnen mitten im Ortskern von Hangelar und somit ein ideales Angebot für Senioren, die damit nicht mehr auf ein Fahrzeug angewiesen sind.

Eine Bauvoranfrage für das Projekt wurde bereits im Januar 2019 eingereicht und bislang nicht beschieden.
Gegenüber dem damalig eingereichten Konzept wurden in der jetzt vorliegenden detaillierteren Planung die Geschosshöhen deutlich vermindert sowie der Neubauteil nochmals deutlich mittels akzentuierter Trennfuge vom Altbau abgerückt.

Insofern steht die Planung in keinem Widerspruch zu den Zielen, die in der Begründung für den Aufstellungsbeschluss des B-Planes sowie der daraus resultierenden Veränderungssperre formuliert wurden.

Bornheim, den 16.03.2021

Sankt-Augustin, den 16.03.2021

Dipl. Ing. Karsten Unkhoff
Neunwerk-Architekten

ARCHITEKTENKAMMER NW KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
A 22517

419

STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 06.04.2021
Drucksache Nr.: **21/0167**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Behandlung**
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	21.04.2021	öffentlich / Entscheidung

---

Betreff

Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 "Ortsmitte Hangelar" (Kölnstraße 126a)

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der Ausnahme von der Veränderungssperre wird erteilt.

Sachverhalt / Begründung:

Der Antrag bezieht sich auf das Flurstück 2761, Flur 9, in der Gemarkung Hangelar/Kölnstr. 126a.
-siehe Anlage 1/Lageplan-

Am 28.12.2020 ging bei der Bauaufsicht der Bauantrag für eine Nutzungsänderung des Gebäudes Kölnstr. 126a in ein Cafe/EG und einer Wohnung im OG ein. Nachdem die von der Bauordnung nachgeforderten Unterlagen zum Bauantrag nachgereicht wurden, stellte der Antragssteller am 01.04.2021 den Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Bestandsgebäude, das bereits ein Gewerbe beinhaltet.
Laut Denkmalpflegeplan liegt das Flurstück im erhaltenswerten historischen Ortskern von Hangelar. Des Weiteren liegt das Flurstück im Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplanverfahren Nr. 230 Hangelar Mitte.

Ziele des Bebauungsplanes Hangelar Mitte:
Der Bebauungsplan mit der Bebauungsplan-Nr. 230 „Hangelar Mitte“ verfolgt dabei die planerische Zielsetzung einer städtebaulichen Steuerung zukünftiger Bauvorhaben zum Zwecke des Erhalts und des Schutzes der bestehenden historisch gewachsenen Baustruktur im Ortskern. Hierzu zählen insbesondere die unter Denkmalschutz stehende und die im

Denkmalpflegeplan der Stadt Sankt Augustin als erhaltenswert eingestufte Bausubstanz. Die Planung dient hierbei einer Festlegung der städtebaulichen Kennziffer um die bestehende gewachsene Bebauungsstruktur und die hiervon ausgehenden gestalterischen Qualitäten für die Ortsmitte nachhaltig zu sichern. Hierzu zählt insbesondere die Festsetzung von Bauweise, Geschossigkeit, Gebäudehöhen und überbaubarer Grundstücksfläche.

Ebenso wurde per Dringlichkeitsentscheidung vom 08.07.2020 eine Veränderungssperre erlassen.

Zum Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre:
-siehe Anlage 2/Antragsschreiben, Planunterlagen-

Die Gebäudekubatur wird nicht verändert.
Im Erdgeschoss ist nach wie vor eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die zu einer Stärkung des historisch gewachsenen Ortskern beiträgt. Eine im Obergeschoss geplante Wohnnutzung findet man auch in der näheren Umgebungsbebauung.

Die erforderliche Anzahl von 6 Stellplätzen kann im „Innenhof" nachgewiesen werden.

In der Regel wird erst dann über eine Ausnahme entschieden, wenn die Grundzüge eines Bebauungsplanes bereits feststehen, d.h. wenn der Bebauungsplan eine bestimmte Planreife hat. Die Befürchtung, dass durch Zulassung einer Ausnahme die Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde, muss ausgeräumt sein.

Der eingereichte Entwurf steht dem Hauptziel des aufgestellten Bebauungsplanes „Hangelar Mitte", die Erhaltung der historischen erhaltenswerten Bausubstanz, der Erhalt und der Schutz der bestehenden historisch gewachsenen Baustruktur im Ortskern nicht entgegen. Die geplante Nutzung entspricht der zentralen städtebaulichen Gewichtung des Flurstückes im Zentrum von Hangelar. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.
Konkrete Festsetzungen für den Bebauungsplan wurden noch nicht getroffen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer 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.

TIM-online DRUCKS. NR. 21/0167

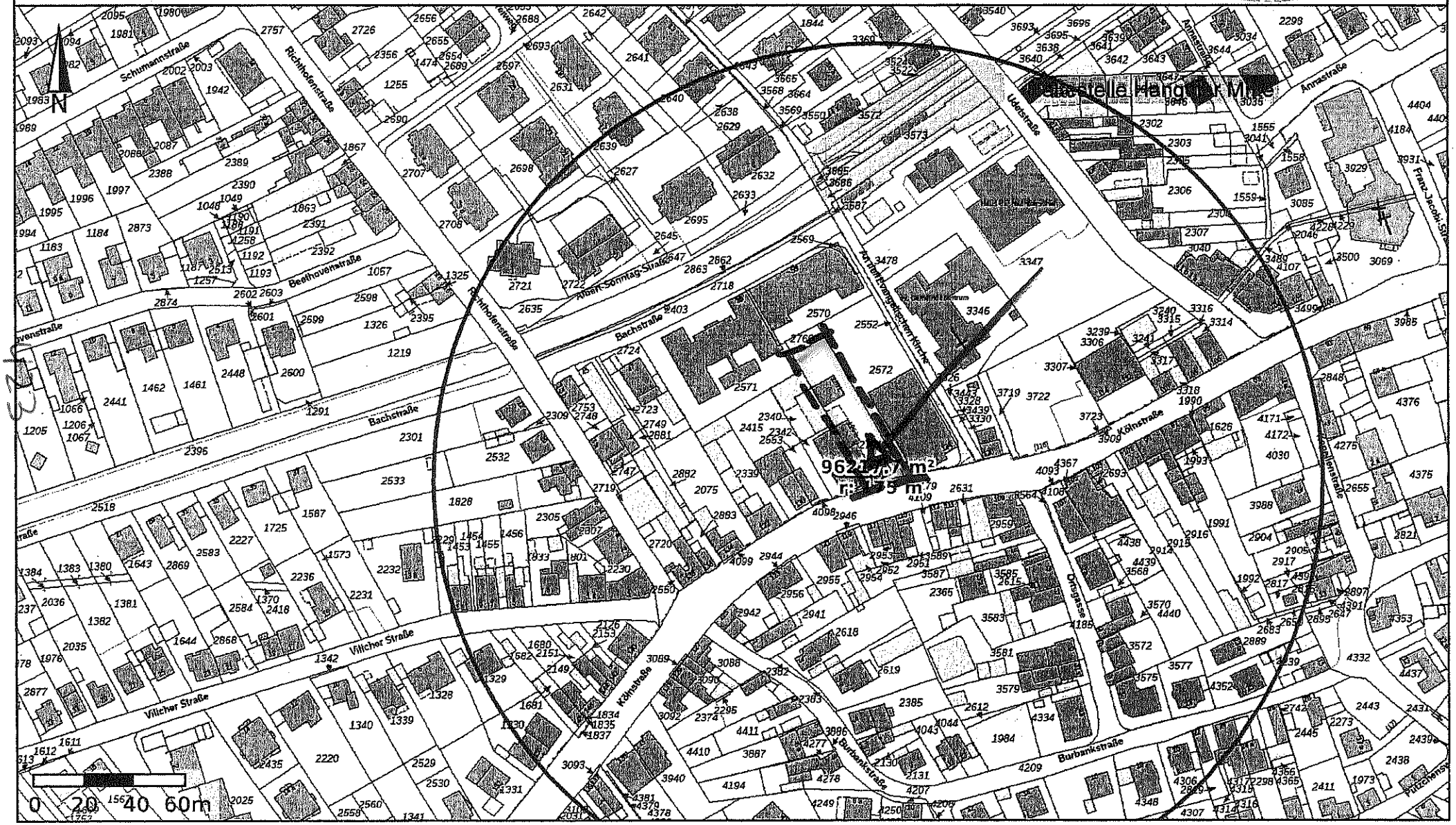
ANLAGE 1 / LAGEPLAN

Bezirksregierung Köln

Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 16.12.2020 um 12:34 Uhr erstellt.

GEObasis.nrw

Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.



DRUCKS. NR. 21/0167

Rhein-Sieg-Kreis
Katasteramt

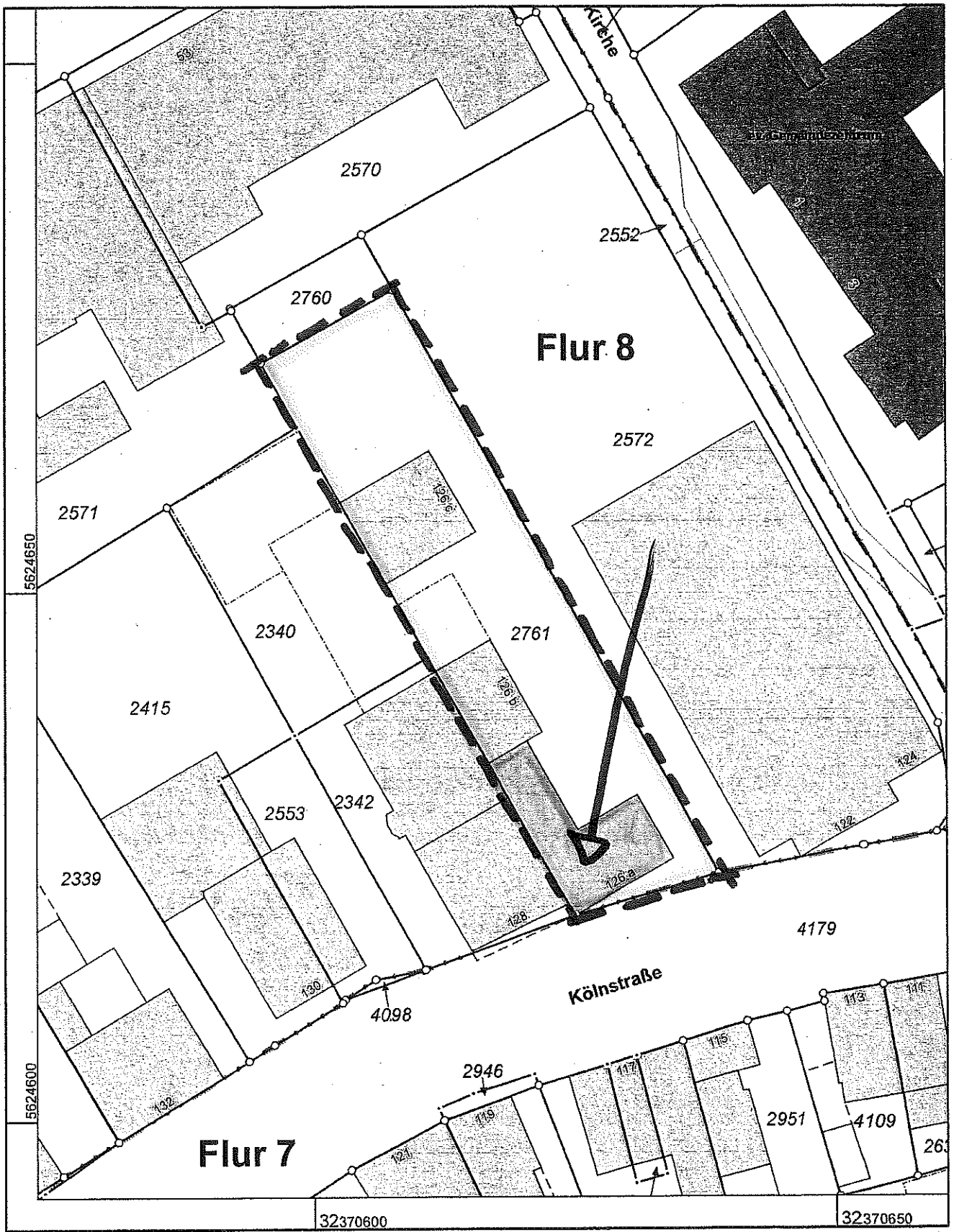
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 2761
Flur: 8
Gemarkung: Hangelar
Kölnstraße 126 c, Sankt Augustin u.a.

Erstellt: 14.12.2020
Zeichen: 2020_EI_04677



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

424

DRUCKS. NR. 21/0167

ANLAGE 2
ANTRAGSSCHREIBEN PLANUNTERLAGEN

merten architektur+design

merten architektur+design · Lindenstrasse 28 · 53773 Hennef

Stadt Sankt Augustin
Bauaufsicht – Technisches Rathaus
z.Hd. Frau Sielaff-Bock

An der Post 19

53757 Sankt Augustin

01.04.2021

Nutzungsänderung in Cafe und Wohnen
AZ: 825/2020
Kölnstraße 126a
53757 Sankt Augustin.

Bauherr
[redacted]

Sehr geehrte Frau Sielaff-Bock,

hiermit beantragen wir eine Ausnahmegenehmigung von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 „Ortsmitte Hangelar" vom 08.07.2020 für die Nutzungsänderung von einem Hörgerätegeschäft in ein Cafe und eine Wohnung.

Freundliche Grüße

Roman Merten

ARCHITEKTENKAMMER NRW
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
35332

merten architektur+design
architekten partnerschaftsgesellschaft mbB

Lindenstraße 28
53773 Hennef
www.merten-ad.de

t 02242 - 96962- 0
f 02242 - 96962- 22
mail@merten-ad.de

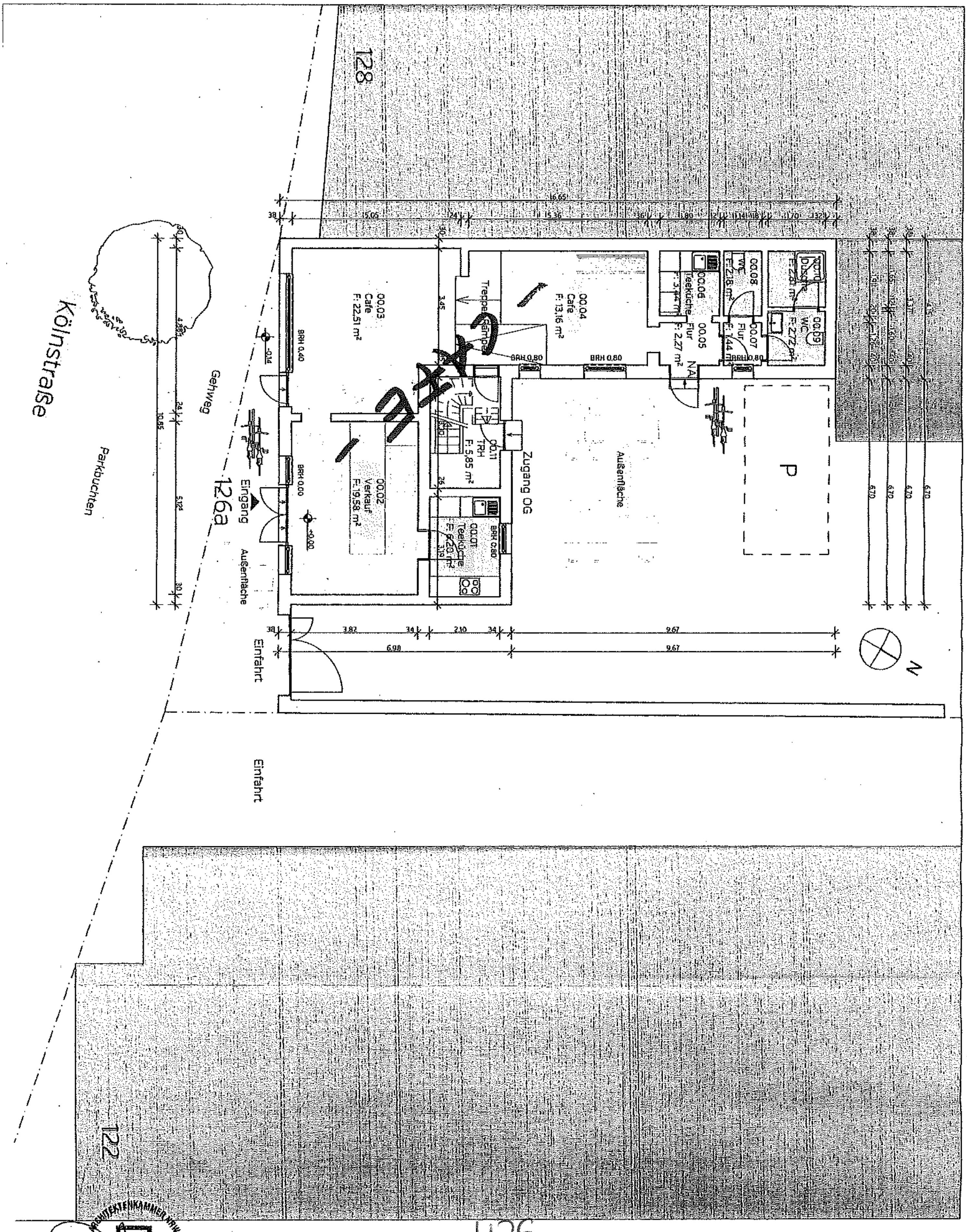
Dipl.- Ing. Architekt BDA Anja Merten
Dipl.- Ing. Architekt BDA Roman Merten

Kreissparkasse Köln
IBAN DE 07 3705 0299 0081 2827 95
BIC COKSDE33

425

GRUNDRISS EG

DRUCKS. NR. 21/0167



426

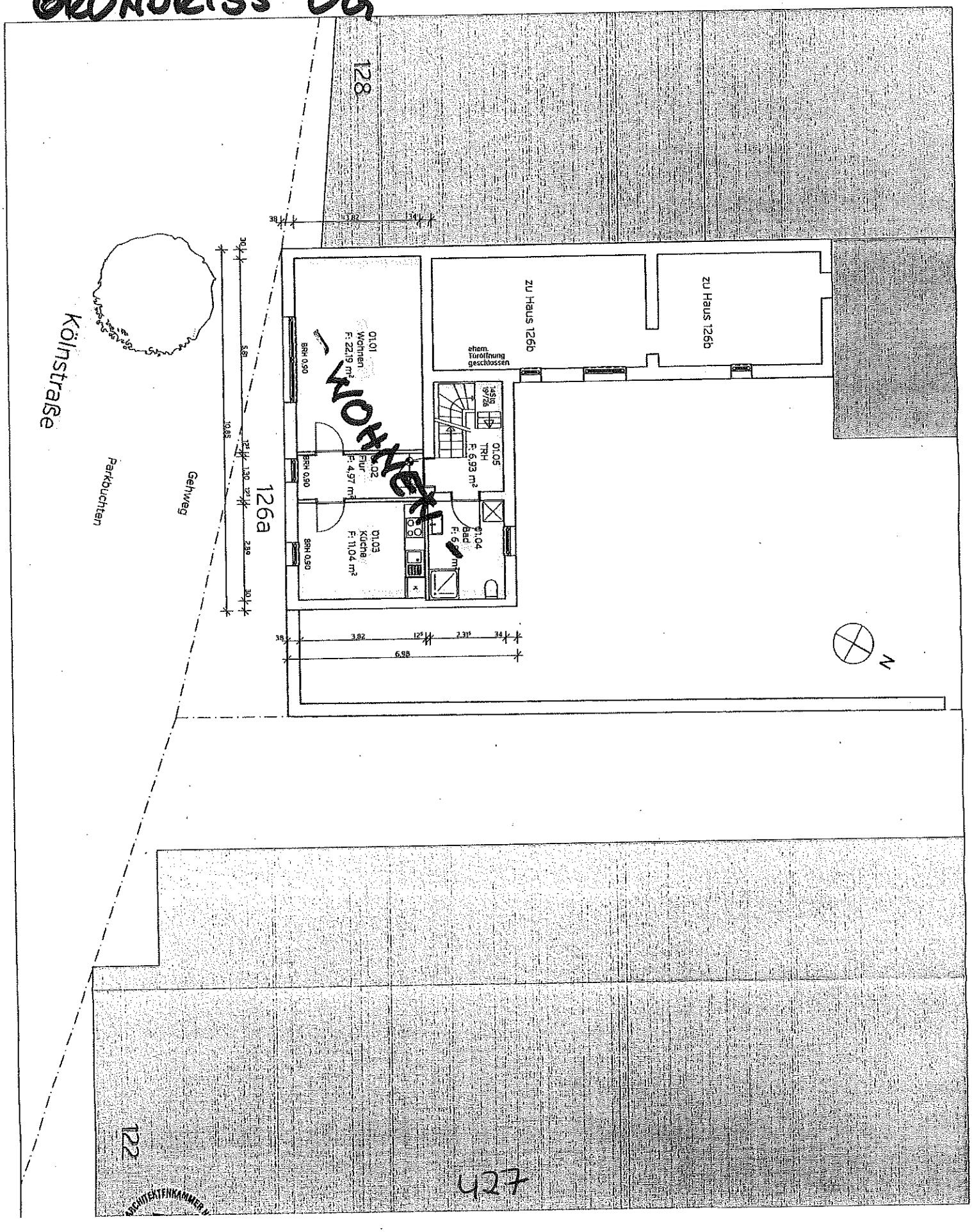
Projekt **Sarah´s Hangelar** Nutzungsänderung, EG mit Cafe und OG Wohnen Kölnstraße 126a 53757 Sankt Augustin	Inhalt **Grundriss EG**	Datum 21.12.2020	M 1: 100

merten architektur+design

ARCHITEKTENKAMMER NRW
ARCHITEKT

DRUCKS. NR. 21/0167

GRUNDRISS OG



427

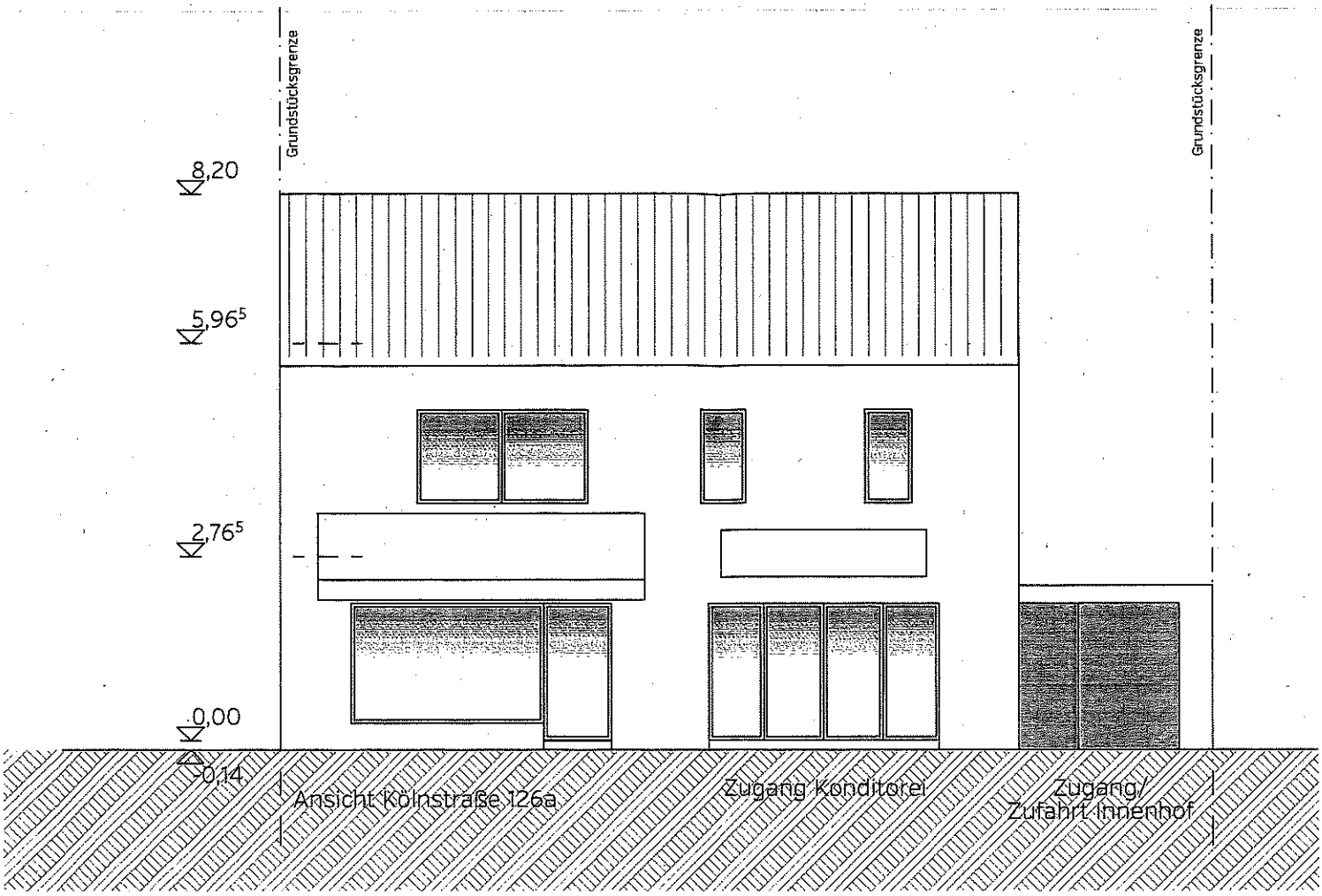


Foto Bestand - Ansicht Kölnstraße

STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 06.04.2021
Drucksache Nr.: **21/0168**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Behandlung**
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	21.04.2021	öffentlich / Entscheidung

---

Betreff

Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 "Ortsmitte Hangelar" (Kölnstraße 112)

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der Ausnahme von der Veränderungssperre wird erteilt.

Sachverhalt / Begründung:

Der Antrag bezieht sich auf das Flurstück Nr. 3306 u. a., Flur 9, in der Gemarkung Hangelar/Kölnstraße 112.
- siehe Anlage 1/Lageplan -

Im Januar 2021 wurde die Nutzungsänderung Ladenfläche in eine Kaffee-Rösterei mit Verkauf und Café für einen Teilbereich des Gebäudes in der Udetpassage beantragt. Nachdem die Forderung nach einem räumlich abgetrennten Röstbereich mit einem geänderten Ladenkonzept beantwortet/ausgeräumt wurde, erfolgte der vorliegende Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre, Eingangsdatum: 6. April 2021.

Bei der Udetpassage handelt es sich um ein Bestandsgebäude, das bereits Gewerbeflächen beinhaltet.
Laut Denkmalpflegeplan liegt das Gebäude im erhaltenswerten historischen Ortskern von Hangelar. Des Weiteren liegt das Flurstück im Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Bebauungsplan-Nr. 230 Hangelar-Mitte.

Ziele des Bebauungsplanes Hangelar-Mitte:

Der Bebauungsplan mit der Bebauungsplan-Nr. 230 „Hangelar-Mitte" verfolgt dabei die planerische Zielsetzung einer städtebaulichen Steuerung zukünftiger Bauvorhaben zum Zwecke des Erhalts und des Schutzes der bestehenden historisch gewachsenen Baustruktur im Ortskern. Hierzu zählen insbesondere die unter Denkmalschutz stehende und die im Denkmalpflegeplan der Stadt Sankt Augustin als erhaltenswert eingestufte Bausubstanz. Die Planung dient hierbei einer Festlegung der städtebaulichen Kennziffer, um die bestehende gewachsene Bebauungsstruktur und die hiervon ausgehenden gestalterischen Qualitäten für die Ortsmitte nachhaltig zu sichern. Hierzu zählt insbesondere die Festsetzung von Bauweise, Geschossigkeit, Gebäudehöhen und überbaubarer Grundstücksfläche.

Ebenso wurde per Dringlichkeitsentscheidung vom 08.07.2020 eine Veränderungssperre erlassen.

Zum Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre:

- siehe Anlage 2/Antragsschreiben, Planunterlagen -

Der Antrag sieht die Umnutzung einer bestehenden gewerblichen Fläche im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes in eine Kaffee-Rösterei mit Verkauf und Café vor. Sanitärräume und ein kleines Lager sind im Untergeschoss geplant.

Die Gebäudekubatur wird nicht verändert, lediglich ein Abgasrohr zur Abführung der Röstabgase soll an der Nordfassade angebracht werden.
Eine immissionschutzrechtliche Überprüfung des Vorhabens erfolgte von Seiten der Kreisverwaltung Siegburg/Amt für Natur- und Umweltschutz, die keine Bedenken bezüglich der geplanten Abluftanlage geäußert haben.
Der Stellplatznachweis wird derzeit im Genehmigungsverfahren des Bauantrages geprüft.

In der Regel wird erst dann über eine Ausnahme von der Veränderungssperre entschieden, wenn die Grundzüge eines Bebauungsplanes bereits feststehen, d. h. wenn der Bebauungsplan eine bestimmte Planreife hat. Die Befürchtung, dass durch Zulassung einer Ausnahme die Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde, muss ausgeräumt sein.

Der eingereichte Entwurf steht dem Hauptziel des aufgestellten Bebauungsplanes „Hangelar-Mitte", die Erhaltung der historischen erhaltenswerten Bausubstanz, der Erhalt und der Schutz der bestehenden historisch gewachsenen Baustruktur im Ortskern nicht entgegen. Art (gewerbliche Nutzung) und Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert. Die geplante Umnutzung entspricht der zentralen städtebaulichen Gewichtung des Flurstückes im Zentrum von Hangelar. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.
Konkrete Festsetzungen für den Bebauungsplan wurden noch nicht getroffen.

In Vertretung

Rainer Gieß
Technischer 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.

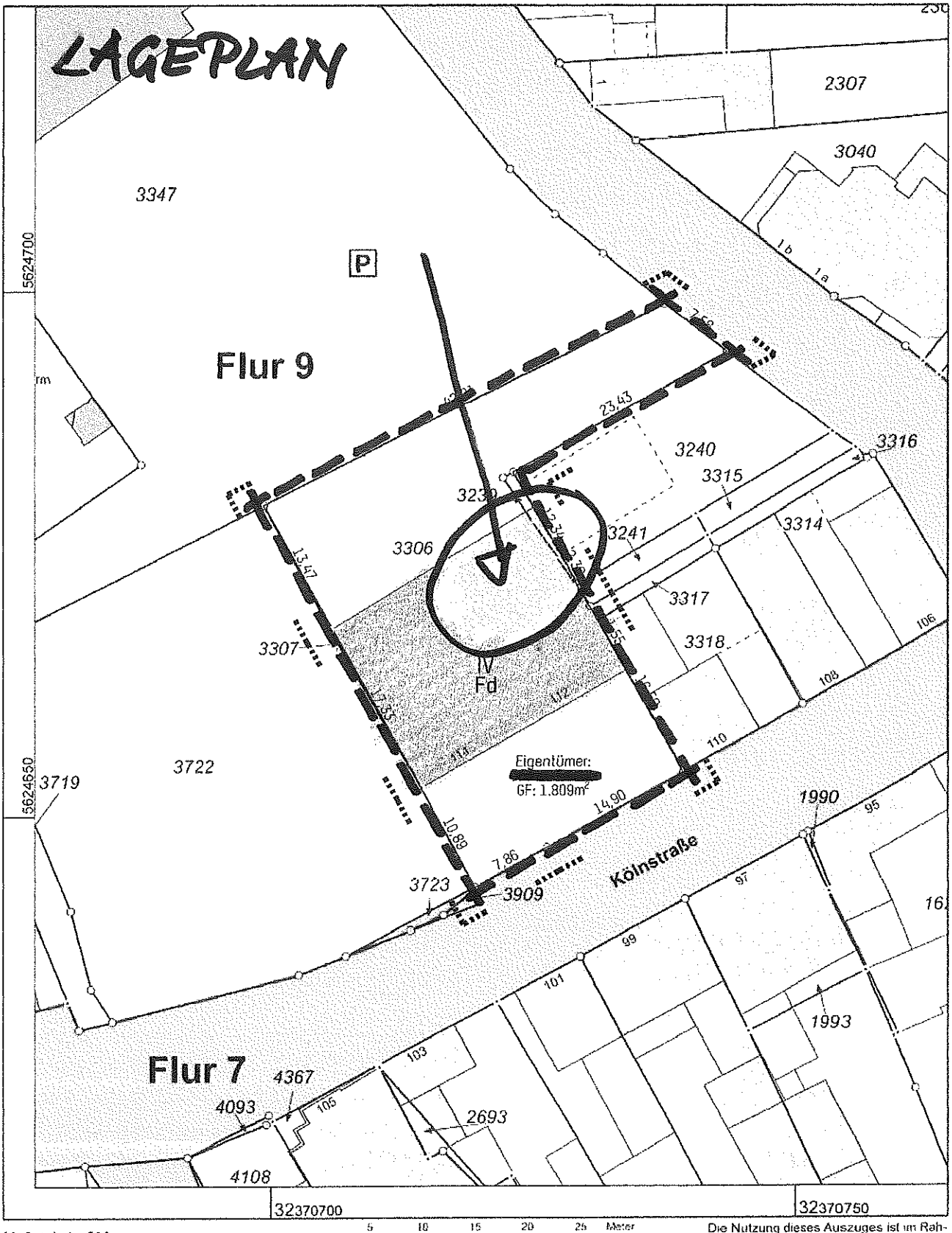
☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlagen

1 - Lageplan
2 - Antragsschreiben, Planunterlagen

DRUCKS. NR. 21/0168

ANLAGE 1



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW

0 10 20 25 M NORD

Nutzungsänderung Ladenfläche in eine Kaffee-Rösterei mit Verkauf und Café Kölnstraße 112-114, 53757 Sankt Augustin PROJEKT #0593/	Blatt 1	-	1:500 A4 MAßSTAB FORMAT
DATUM/ UNTERSCHRIFT	Lageplan PLANINHALT		GENEHMIGUNGSPLANUNG
Dominik Heinz Jörg Architekten - Dominik Jörg Hauptstraße 116, 53424 Remagen ENTWURFSVERFASSER DATUM/ UNTERSCHRIFT	22. Dezember 2020/ DJ GEZEICHNET/ BEARBEITER	-	GEÄNDERT/ BEARBEITER

DRUCKS. NR. 21/0168

ANLAGE 2

A N L A G E

PROJEKT-NR./ BV	#0593/	DATUM/ BEARBEITER	6. April 2021/ DJ
PROJEKT	Nutzungsänderung Ladenfläche in eine Kaffee-Rösterei mit Verkauf und Café		
BETREFF	Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre		

Bei vorgenanntem Bauantrag (Aktenzeichen: 6/30/00006/2021/KSR) wird um Zulassung einer Ausnahme gemäß §14, Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre für die Aufstellung des Bebauungsplans 230 ‚Hangelar-Mitte' beantragt. Die Ausnahme ist zulässig, weil öffentliche Belange dem Bauantragsinhalt nicht entgegenstehen:

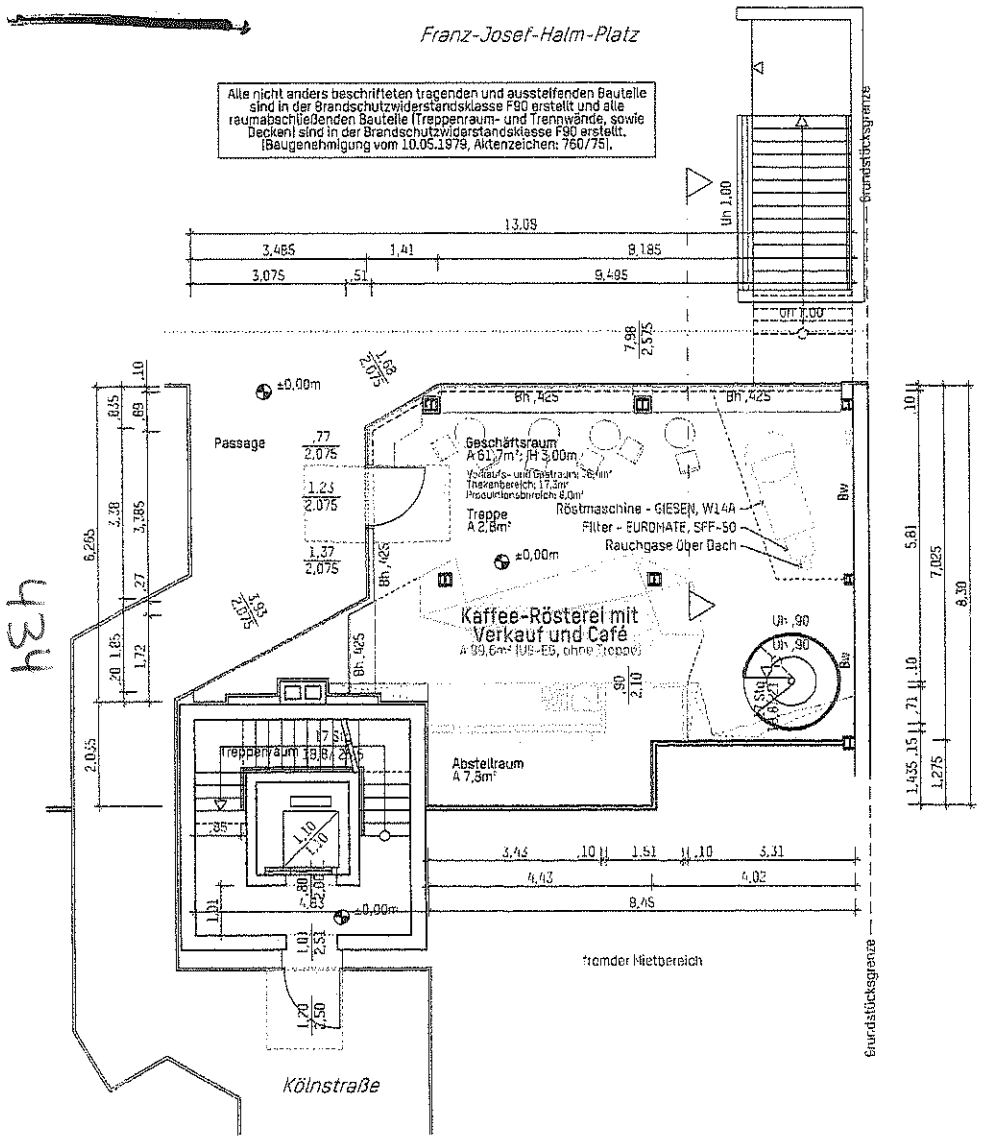
Die beantragte Nutzungsänderung umfasst die Umnutzung eines vormals als Blumenladen genutzten Ladengeschäfts in eine Kaffee-Rösterei mit Verkauf und Cafe.

Das Planungsziel des Bebauungsplans ist es die bestehende kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Hangelarer Ortszentrum vor Veränderung derselben und durch nicht maßstabsgerechten Nachverdichtungen zu schützen. Außerdem sollen erhaltenswerte Gebäude einen besonderen Schutz erhalten. Das Planungsziel soll insbesondere durch Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen erreicht werden.

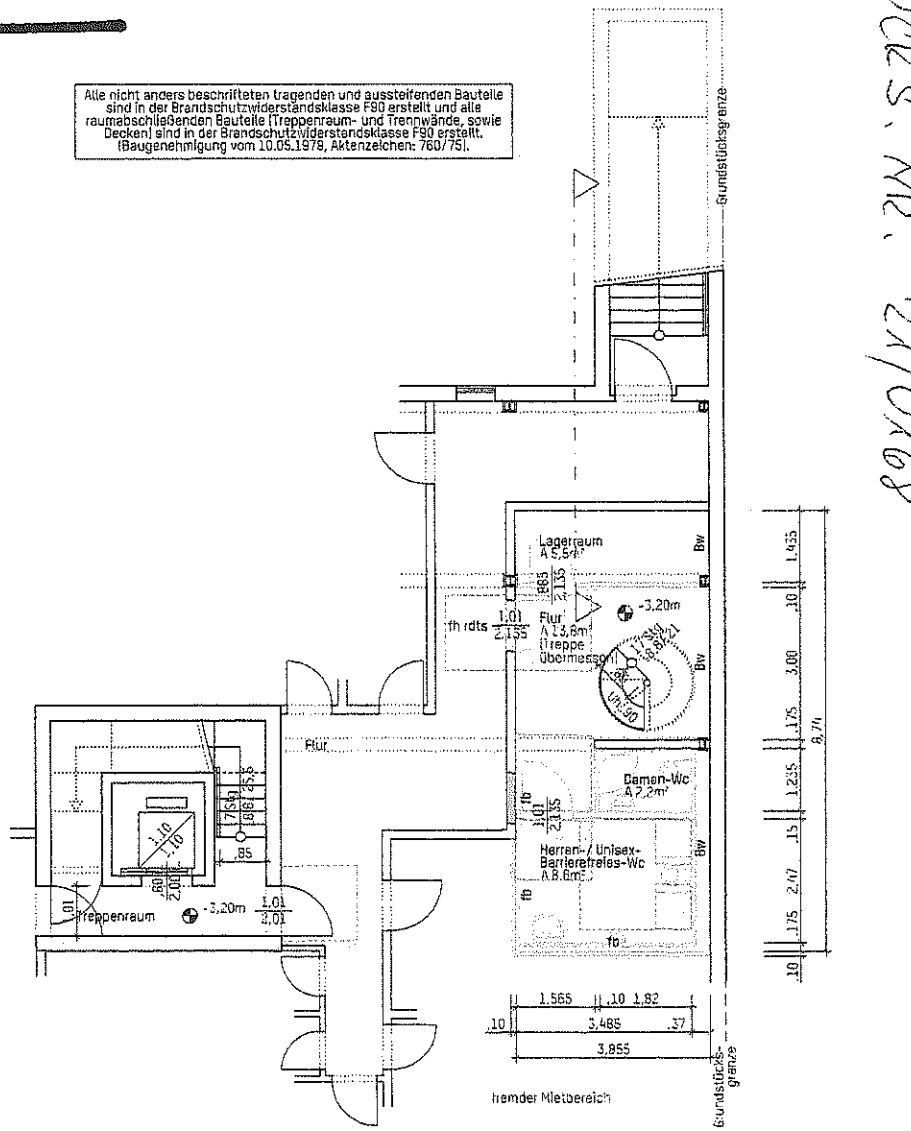
Die Nutzungsänderung widerspricht nicht dem Planungsziel des Bebauungsplans, weil diese keinen Einfluss auf die Art der baulichen Nutzung und auf die überbaubaren Grundstücksflächen hat. Es sind keine wesentlichen nach außen sichtbaren und/ oder das Maß der baulichen Nutzung tangierenden Veränderungen geplant. Einzig die Errichtung eines Abgasrohres an der nördlichen Fassade ist für die Führung der Röstabgase über Dach notwendig. Außerdem ist die Nutzungsänderung in keinem schützenswerte Gebäude geplant. Vielmehr ist anzuführen, dass die geplante Nutzung das Planungsziel unterstützt. Die Nutzung des Ladenlokals als gewerbliche Nutzung mit Produktion (Rösterei) und Gastronomie (Cafe) entspricht dem Wunsch nach Durchmischung von nicht störendem Gewerbe, Wohnen und Freizeiteinrichtungen in den Ortszentren.

DOMINIK HEINZ JÖRG ARCHITEKTEN – HAUPTSTRASSE 116, 53424 REMAGEN; FON: 02228 – 58 59 846; FAX: 0321-21 23 13 77; EMAIL: INFO @ DHJA.DE; HOMEPAGE: WWW.DHJA.DE

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss



89x0/12, 2/0/68

Nutzungsänderung Ladenfläche in eine Kaffee-Rösterei mit Verkauf und Café
Kölnstraße 112–114, 53757 Sankt Augustin
PROJEKT #0593/ R[redacted]

DATUM/ UNTERSCHRIFT

Dominik Heinz Jörg Architekten - Dominik Jörg
Hauptstraße 116, 53424 Remagen
ENTWURFSVERFASSER DATUM/ UNTERSCHRIFT

	Stahlbeton
	Unbewehrter Beton
	Mauerwerk-Rauchwerk
	Wärmedämm-Hohlmauerwerk
	Fertigteil
	Dielenboden
	Leichtbau-Trennwand
	Steinwoll-Wärmedämmung
	Kunststoff-Wärmedämmung
	Hartschaum-Kunststoff-Wärmedämmung

	Neubau
	Abbruch
	Bestand
	Angaben zum barrierefreien Bauen

A	Fläche	LH	Lichte Höhe
Bh	Brüstungshöhe	Uh	Umwehrungshöhe
RL	Raumlänge	Rh	Aufschlaghöhe
Ag	Abgriffwasserstrom		
AR	Absetzraum	HA	Hausanschlussraum
HWR	Hauswirtschaftsraum		

Rw	Rettungsweg (Fenster im Lichten 90x120cm; eventuelle Rollläden werden manuell oder elektrisch mit Akku-Pufferung betrieben)
Fe	Rauchabzug über Fenster (0,5m²)
Re	Rauchableitung (1,0m²)
Rwm	Rauchwarnmelder
Fl	Feuerlöscher
HB	harte Bedachung

fb	feuerbeständige Bauteile
hfb	hochfeuerhemmende Bauteile
fh	feuerhemmende Bauteile
nB	Ausbildung als raumabschließendes Bauteil
dt	dichtschließende Türen
dts	dicht- und selbstschließend
rdts	rauchdicht und selbstschließend
lo	von innen nach außen
al	von außen nach innen
wm9	widerstandsfähig gegen mechanische Beanspruchung
sm	schwer entflammbar
nbr	nichtbrennbar

LEGENDE

0 1 2 5M

Blatt 2 – 1:100 A3

PLANNUMMER INDEX MAßSTAB FORMAT

Grundrisse

PLANINHALT GENEHMIGUNGSPLANUNG

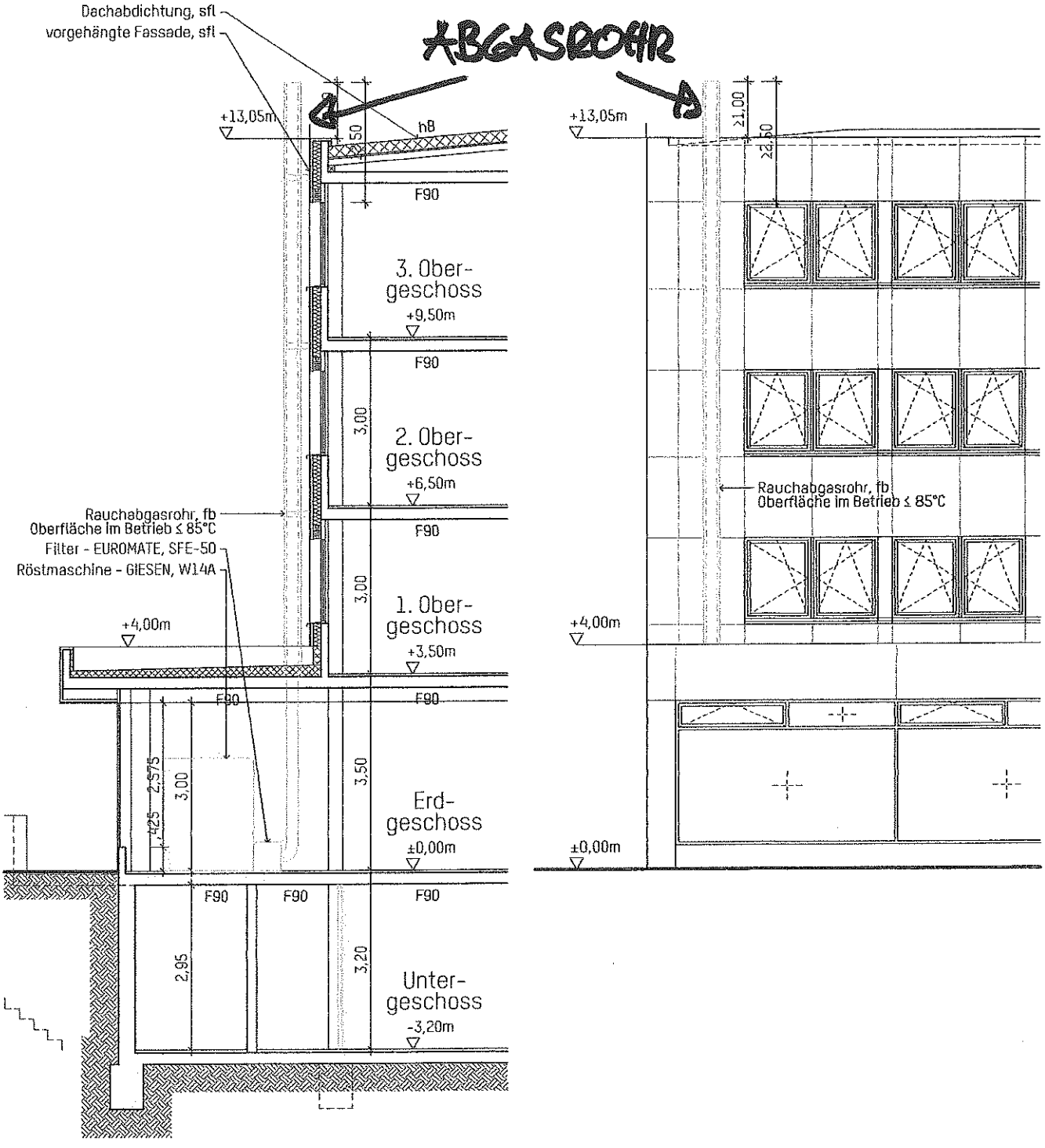
22. Dezember 2020/ DJ – –

GEZEICHNET/ BEARBEITET GEÄNDERT/ BEARBEITET

DRUCKS. NR. 21/0168

Schnitt

Ansicht Nord



Nutzungsänderung Ladenfläche in eine Kaffee-Rösterei mit Verkauf und Café
Kölnstraße 112-114, 53757 Sankt Augustin
PROJEKT #0593/

DATUM/ UNTERSCHRIFT

Dominik Heinz Jörg Architekten - Dominik Jörg
Hauptstraße 116, 53424 Remagen
ENTWURFSVERFASSER DATUM/ UNTERSCHRIFT

0 1 2 5M

Blatt 3 –
PLANNUMMER INDEX

1:100 A4
MAßSTAB FORMAT

Schnitt und Ansicht
PLANINHALT GENEHMIGUNGSPLANUNG

22. Dezember 2020/ OJ –
GEZEICHNET/ BEARBEITER GEÄNDERT/ BEARBEITER

435

STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: BNU / Büro für Natur- und Umweltschutz

Sitzungsvorlage

Datum: 11.03.2021
Drucksache Nr.: **21/0125**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Behandlung**
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	21.04.2021	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Vorstellung des Wiesenpflegekonzepts

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umweltschutz und Stadtentwicklung beschließt das auf der Grünflächenstrategie des Labels „Stadtgrün naturnah" aufbauende Wiesenpflegekonzept für die städtischen Grünflächen und beauftragt die Verwaltung im Rahmen der jeweiligen personellen und haushalterischen Möglichkeiten, mit dessen Umsetzung.

Sachverhalt / Begründung:

Die am 29.01.2020 durch den UPV beschlossene Grünflächenstrategie beinhaltet die Aufstellung eines Wiesenpflegekonzeptes für die Grün- und Freiflächen der Stadt Sankt Augustin.

Ziel des Wiesenpflegekonzeptes ist die Erhöhung der biologischen Vielfalt auf den städtischen Wiesenflächen innerhalb der Siedlung und in der freien Landschaft. Damit werden sowohl heimische Wiesenblumen als auch die heimischen Insekten, deren Schutz zunehmend von Öffentlichkeit und Politik gefordert wird, in den Blick genommen. Ein vielfältiges und artenreiches Wohnumfeld ist ein Gewinn für die Bevölkerung, denn es trägt zu mehr Lebensqualität und Wohlbefinden bei.

Rasen und Wiesen stellen flächenmäßig einen bedeutsamen Anteil städtischer Grünflächen dar. Als Zierrasen, Spielwiesen in Parkanlagen oder als Straßenbegleitgrün, Wiesen und Weiden prägen sie maßgeblich das Stadtbild. Häufig finden sich in diesen Flächen aber nur wenige Pflanzenarten. Dabei lässt sich bereits mit relativ einfachen Mitteln die Artenvielfalt

der städtischen Grasflächen fördern sowie naturnahe und zugleich ästhetisch ansprechende Blühflächen schaffen. Untersuchungen belegen, dass mit einer Halbierung der Mahdgänge etwa eine Verdopplung der Pflanzenarten erreicht werden kann.

Die Pflege der Wiesenflächen wird durch Festlegung der Mahdhäufigkeiten, Mahdzeitpunkte sowie der Art der Mahd so optimiert, dass möglichst vielen Wildblumenarten die Aussamung und Verbreitung ermöglicht wird. Gleichzeitig soll die Sterblichkeit der Insekten bei der Pflege der Flächen minimiert werden.

Folgende Grundsätze der ökologischen Wiesenpflege werden deshalb künftig bei der Pflege aller extensiven Wiesenflächen berücksichtigt:

- Einsatz von insektenschonenden Mähwerken (wie Doppelmessermähwerke oder Balkenmäher) als anerkannt tierschonende Mahdtechnik
- Abräumen des Mahdgutes nach drei bis fünf Tagen
- Mahdhäufigkeiten und –zeitpunkte 1 – 2 Mahdgänge jährlich ab Mitte Juni / ab Mitte September
- Mahdhöhe in allen Wiesenflächen bei 10 cm, Anpassungen nur im Einzelfall nach Erfordernis
- Wildtierschonende Mahd
- Nachsaaten ausschließlich mit gesichertem, regionalen Saatgut mit 70% Blumen-Anteil
- Zeitversetztes Mähen und Inselmahd auf bis zu 20% der Fläche
- Aufwertung von Gebrauchsrasen durch gesichertes, regionales Saatgut für Blumen- und Kräuterrasen

Es wurde eine Gesamtfläche von etwa 92 ha stadteigener Wiesen- und Rasenflächen betrachtet. Davon werden bereits heute 36 ha extensiv gepflegt. Hier werden künftig die oben genannten Optimierungen der Pflege umgesetzt. Ca. 20% der heute intensiv gepflegten Grünflächen sind zusätzlich für die Extensivierung vorgesehen.
Ergänzend werden in den Flächen Einsaaten von Blühwiesen geplant. Bereits im Herbst 2021 soll u. a. der Niederpleiser Park mit der Einsaat einer Blühwiese ökologisch aufgewertet werden.

Die Kostenkalkulation erfolgt unter der Annahme von allgemeinen Kostenkennzahlen der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.) und Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) und wurde mit dem Bauhof abgestimmt.

Auf Grundlage der durchgeführten Flächenermittlung konnten heutige und künftige Pflegekosten gegenübergestellt werden.

Bei der Umsetzung des Wiesenpflegekonzeptes lassen sich die Kosten für aufwändigere Techniken einerseits und die Einsparungen durch Extensivierung weiterer Flächen andererseits in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. In der Klärung befindliche Aspekte der Schnittgut-Entsorgung und Maschinenausstattung können dabei mitbestimmend sein.

Die deutliche Steigerung der biologische Vielfalt auf 39 ha des Stadtgebietes und die damit verbundene Steigerung der Lebensqualität und des Wohlbefindens stehen dem Aufwand und ggfs. entstehenden Kosten gegenüber und sind ein großer, aber monetär nicht zu fassender Gewinn für Sankt Augustin und seine Bürgerschaft.

Der Realisierungszeitraum für die schrittweise Umsetzung des Wiesenpflegekonzeptes beträgt voraussichtlich einige Jahre, da der Markt erst nach und nach auf die Nachfrage bestimmter Maschinen und Entsorgungsmöglichkeiten reagiert. Trotzdem können zeitnah Maßnahmen angestoßen und in die Pflegeroutine des Bauhofs übernommen werden.

Erfolgskontrollen fließen in Halbjahresgespräche zwischen BNU und Bauhof ein, die zur Anpassung und Fortschreibung des Wiesenpflegekonzeptes dienen. Darüber hinaus ist die fachliche Begleitung durch die Biologische Station und die Lokale Arbeitsgruppe (LAG) Stadtgrün naturnah vorgesehen.

Die Verwaltung stellt das erstellte Wiesenpflegekonzept einschließlich der Flächen und tabellarischen Darstellungen in der Sitzung vor.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme
☐ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☒ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf 15.000,00 €.

☒ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan 13 zur Verfügung. 2022/23

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

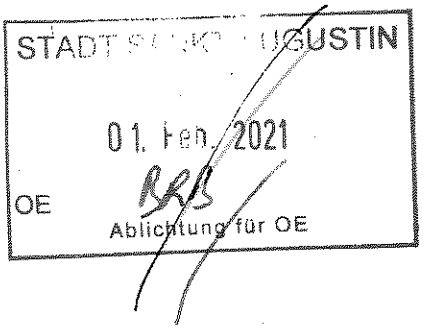
Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

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

SPD Sankt Augustin | BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN | Freie Demokraten Sankt Augustin FDP

FRAKTIONEN IM RAT DER STADT SANKT AUGUSTIN

Ihr/e Gesprächspartner/in: Marc Knülle, Martin Metz, Stefanie Jung



Verteiler: Vorsitzende(r), I, III, IV, BRB, FB 0, BNU

Federführung: BNU

Termin f. Stellungnahme: 02.04.2021

erledigt am: 01.02.2021 vB

Antrag

Datum: **01.02.2021**
Drucksachen-Nr.: **21/0056**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	21.04.2021	öffentlich

Nachpflanzung von gefällten Bäumen im Stadtgebiet

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sankt Augustin beschließt:

1. Für alle gefällten städtischen Straßenbäume werden neue Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gepflanzt. Für alle gefällten Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm oder mehr im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin außerhalb des Straßenraums werden neue Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gepflanzt. Diese Regelung gilt auch für aus Verkehrssicherheitsgründen etc. notwendige Baumfällungen.

2. Ersatzpflanzungen sollen soweit möglich zeitnah - ggf. auch mit Durchführung notwendiger baulichen Maßnahmen - an den vorherigen Baumstandorten erfolgen. Ist dies überhaupt nicht möglich, kann die Ersatzpflanzung an anderer Stelle erfolgen.

3. Die Verwaltung informiert den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss in der auf die jeweilige Pflanzperiode folgenden Sitzung anhand einer Gegenüberstellung über die Bilanz zwischen Fällungen und Neupflanzungen. Der Bericht soll eine Kurzauskunft über die verwendeten Baumarten mit den zu erwartenden Trockenheitsresistenzen sowie die exakten Standorte benennen.

Sachverhalt / Begründung:

Bäume an Straßen und in Grünanlagen sind mit entscheidend für das Erscheinungsbild von Sankt Augustin. Sie produzieren Sauerstoff, filtern Staub und bieten einer Vielzahl von Tieren Lebensraum. Gerade in Zeiten immer heißerer Sommer sind Bäume aber v. a. in der Lage, durch ihren Schatten und ihre Verdunstung kühlend auf das Stadtklima einzuwirken. Gerade deshalb ist es wichtig, Baumpflanzungen vorrangig verteilt im Stadtbild vorzunehmen, um die Bildung von Wärmeinseln zu unterbinden und Filterfunktionen dort zu ermöglichen, wo die Schadstoffquellen auftreten. Letztendlich binden sie CO_2. Damit tragen sie wesentlich zum Wohlbefinden der Bürger*innen unserer Stadt bei.

Leider müssen Bäume aber irgendwann auch einmal gefällt werden, z. B. wenn ihre Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben ist. Die Fälllisten der Verwaltung, die dem Ausschuss jeden Herbst bzw. Winter zu Kenntnis gegeben wird, belegen dies eindrücklich. Leider war zuletzt auf diesen Listen an sehr vielen Stellen die lapidare Anmerkung „kein Ersatz" zu lesen.

Im Hinblick auf die unzweifelhaft hohe Bedeutung von Bäumen für das Stadtklima und das Wohlbefinden der Bürger*innen ist es jedoch nicht hinnehmbar, wenn der Baumbestand in der Stadt immer kleiner wird. Dies gilt umso mehr, als dass die zunehmende Trockenheit und Hitze auch eine Zunahme von Schädlingen und Krankheiten an Bäumen nach sich ziehen, was u. U. zu mehr Fällungen führen wird. Aus diesem Grund halten die Antragssteller es für zwingend erforderlich, für jeden gefällten Baum auch einen neuen Baum als Ersatz zu pflanzen. Wenn in einem konkreten Fall nicht an selber Stelle gepflanzt werden kann, wäre ein geeigneter Ersatzstandort zu suchen, an dem die Nachpflanzung dann erfolgen muss. Die Vorbereitung der Standorte sowie die Auswahl standortgerechter Bäume hat entsprechend dem „Leitfaden zur Neuanlage/Umwandlung von Pflanzflächen im Straßenbegleitgrün" zu erfolgen, der vom Umwelt-, Planungs- und Verkehrs-ausschuss in seiner Sitzung am 20.11.2019 (DS 19/0362) beschlossen wurde. Diese Pflanzung nach heutigem fachlichen Wissenstand gibt den neuen Bäumen bessere Wachstumsbedingungen, weshalb die berechtigte Hoffnung besteht, dass sie ihre Funktion zum Wohle unserer Stadt auch in Zeiten des Klimawandels lange erfüllen können.

gez. Marc Knülle gez. Martin Metz gez. Stefanie Jung

SPD Sankt Augustin | BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN | Freie Demokraten Sankt Augustin FDP

FRAKTIONEN IM RAT DER STADT SANKT AUGUSTIN

Ihr/e Gesprächspartner/in: Marc Knülle, Martin Metz, Stefanie Jung

Verteiler: Vorsitzende(r), I, III, IV, BRB, FB 7, FB 6, FB 9, FB 1, BNU

Federführung: FB 7

Termin f. Stellungnahme:

erledigt am: 07.04.2021 vB

Antrag

Datum: **06.04.2021**
Drucksachen-Nr.: **21/0169**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	21.04.2021	öffentlich

Betreff
Niederschlagswasser versickern oder verdunsten statt in den Kanal ableiten – Niederschlagswassermanagement für Sankt Augustin

Beschlussvorschlag:
Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Sankt Augustin beauftragt die Verwaltung

1. Maßnahmen zu definieren, die geeignet sind, dass das Niederschlagswasser in Sankt Augustin möglichst umfassend verdunstet, versickert, genutzt oder zumindest verzögert dem Kanalnetz zugeführt werden kann,

2. Vorschläge für Pilotprojekte im Hoch- und Tiefbau (ggf. bei sowieso anstehenden größeren Projekten) zu suchen, bei denen solche Maßnahmen umgesetzt werden können,

3. die Inanspruchnahme von Fördermitteln zu prüfen und

4. einen Zeitplan für die Einführung eines umfassenden Regenwassermanagementkonzepts für die Stadt Sankt Augustin aufzustellen

Maßnahmen, Vorschläge und Zeitplan sollen in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses, aber noch vor Jahresende 2021 beschlussfähig vorgestellt werden.

Sachverhalt / Begründung:
Die Auswirkungen des Klimawandels sind unübersehbar. Die sommerlichen Hitzeperioden werden heißer und länger. Sie sind zunehmend auch eine gesundheitliche Belastung für die Bürgerinnen und Bürger. Verdichtung der Wohnbebauung, zunehmende Bodenversiegelung und Rückgang von Grünflächen (Waldgebiete) führen zu einer Erwärmung und damit Verschlechterung des Mikroklimas.

Aber nicht nur Durchschnittstemperaturen, sondern auch Trockenheit und Dürreperioden nehmen zu. Das führt zu absinkenden Grundwasserspiegeln und einem gravierenden Rückgang der Grundwasserneubildung. Im Ergebnis vertrocknen Straßenbäume und Wälder.

Gleichzeitig kommt es aber auch vermehrt zu Starkregenereignissen, bei denen in kurzer Zeit hohe Niederschlagsmengen fallen. Dabei kommt es immer wieder zu überlasteten Kanalnetzen, wodurch Straßen und Keller überflutet werden. Wenn die Wassermengen der Kanalisation die Aufnahmekapazität der Kläranlagen übersteigen, gelangt ungeklärtes Schmutzwasser in die Vorflut, im Fall von Sankt Augustin in die Sieg.

Es ist daher offenkundig, dass Möglichkeiten gesucht werden müssen, damit Niederschläge nicht mehr schnellstmöglich in den Kanal abgeleitet werden. Die wertvollen Regengaben müssen möglichst umfassend verdunstet, versickert oder zumindest genutzt und verzögert abgeleitet werden. Bei einigen privaten Bauprojekten wird deshalb in letzter Zeit schon verstärkt auf Dachbegrünung gesetzt.

Eine Verdunstung innerhalb der Siedlung wirkt ausgleichend auf das Stadtklima, weil hohe Sommertemperaturen erheblich gesenkt werden können. Eine verstärkte Versickerung dient nicht nur der Anreicherung des Grundwassers. Auch Straßenbäume können beispielsweise mit Baumrigolen bessere Lebensbedingungen bekommen.

Eine Implementierung der Starkregenvorsorge in das Verwaltungshandeln ist daher dringend geboten, damit bei allen künftigen Baumaßnahmen der Stadt im Hoch- und Tiefbau die Möglichkeiten Niederschlagswasser entsprechend sorgsam zu behandeln, weitgehend ausgeschöpft werden. Lediglich als Beispiele seien hier Grünflächen, Dachbegrünungen, Versickerungsmulden (ggf. auch multifunktionale Nutzung von Flächen wie bspw. Grünflächen oder Spielplätze) und Baumrigolen in Straßen und Regenwassernutzungsanlagen in Gebäuden. Auch eine Minimierung von Bodenversiegelung und Flächenentsiegelungen können wertvolle Beiträge zur Niederschlagswasserverdunstung und -versickerung sein. Dabei ist das Wasserschutzgebiet um das Grundwasserwerk Untere Sieg (Meindorf) in ausreichendem Maße zu berücksichtigen.

Die ermittelten Maßnahmen müssen in der Folge Eingang in Bauleitplanverfahren, städtische Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sowie in Verträge mit Vorhaben- und Erschließungsträgern finden. Darüber hinaus wäre zu prüfen, ob die Abwassersatzung der Stadt Sankt Augustin entsprechend angepasst werden muss.

Unter Einbeziehung der Kenntnisse der Feuerwehr lassen sich die Siedlungsbereiche lokalisieren, die besonders gefährdet für die Überlastung des Kanalnetzes sind. Die Stadtverwaltung hat die Erarbeitung einer Starkregen-Gefahrenkarte angekündigt. Hier sollten schnellst möglich erste Maßnahmen in Form von Pilotprojekten geplant und umgesetzt werden.

Für konkrete Projekte können sowieso geplante Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen herangezogen werden, um sie im Hinblick auf das Thema Versickerung / Starkregenvorsorge zu optimieren. Dafür werden durch Bund und Land zuletzt auch verstärkt Fördermittel bereitgestellt (z.B. NRW-Förderprogramm zur Klimaresilienz oder Klimaschutz-Modellprojekte des Bundes.

Für die weiteren Beratungen im Rat und den Fachausschüssen ist es erforderlich, einen ersten Fahrplan zur Einführung eines umfassenden Regenwassermanagements zu erstellen. Da hierzu noch keine abschließende Prüfung aller Möglichkeiten erforderlich ist, sollte die Vorstellung und Diskussion im Ausschuss noch in diesem Jahr erfolgen können.

Marc Knülle Martin Metz Stefanie Jung

SPD Sankt Augustin | BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN | Freie Demokraten Sankt Augustin FDP

FRAKTIONEN IM RAT DER STADT SANKT AUGUSTIN

Ihr/e Gesprächspartner/in: Marc Knülle, Martin Metz, Stefanie Jung

Verteiler: Vorsitzende(r), I, III, IV, BRB, FB 6, WBF

Federführung: FB 6

Termin f. Stellungnahme:

erledigt am: 07.04.2021 vB

Antrag

Datum: **06.04.2021**
Drucksachen-Nr.: **21/0170**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Behandlung**
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	21.04.2021	öffentlich

Betreff
Einzelhandels-Zentrum Burgstraße Menden stärken

Beschlussvorschlag:
Die Stadtverwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft und der Gewerbegemeinschaft MendenPlus für das im Stadtteil Menden gelegene Karree zwischen Siegstraße/Burgstraße/Wilhelm-Mittelmeier-Straße/Marktstraße verstärkte Initiativen zur städtebaulichen Aufwertung und Funktionserweiterung mit folgenden miteinander in Zusammenhang stehenden Zielen zu ergreifen:

- Ansiedlung eines Drogeriemarktes, ggf. kombiniert mit Büro- oder Wohnnutzung, im Eckbereich Siegstraße / Burgstraße (Ehemals Pütz Zweiradtreff)
- Schaffung von perspektivischen Erweiterungsmöglichkeiten für den Supermarkt Nahkauf in der Burgstraße
- Aufwertung der baulichen Kante zum Busbahnhof Menden Markt bzw. Marktplatz Menden insgesamt und Umgestaltung des Platzbereichs

- Weitere belebende Nutzungen wie bspw. Gastronomie-/Außengastronomie (z.B. Café / Eissalon)

Dabei soll insbesondere geprüft werden, wie – ggf. auch unter Einbeziehung städtischer Grundstücke – die Anforderungen an den ruhenden Verkehr (ggf. inklusive notwendige Stellplätze) gelöst werden können und wie die Anlieferung für die Einzelhändler gestaltet werden kann, vorzugsweise mit Anlieferung von der Rückseite.

Die Stadt wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der WFG, mit der genannten Zielsetzung Gespräche mit den Grundstückseigentümer*innen in diesem Bereich über Realisierungsoptionen zu führen und darauf basierend ein abgestimmtes städtebauliches Konzept für das Karree zu entwickeln.

Die Verwaltung prüft, ob zur Umsetzung eines solchen Konzeptes und der damit verbundenen Ziele ein Bebauungsplanverfahren erforderlich bzw. sinnvoll ist und ob eine Vorkaufsrechtsatzung und/oder eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen werden sollten. Über das Prüfergebnis erstattet die Verwaltung den städtischen Gremien Bericht.

Sachverhalt / Begründung:

Erfolgt in der Sitzung mündlich

Marc Knülle Martin Metz Stefanie Jung