

Sitzungsvorlage

Datum: 14.01.2022

Drucksache Nr.: **22/0037**

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und
Stadtentwicklung

Sitzungstermin

08.02.2022

Behandlung

öffentlich / Entscheidung

Betreff

Projektvorstellung Lindenstraße in Hangelar Grundsatzentscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss spricht sich im Grundsatz für das vorgestellte Strukturkonzept aus.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der noch vorzunehmenden internen Prüfung des Entwurfes - insbesondere hinsichtlich der Bebauungsdichte -, der Einarbeitung der Ergebnisse notwendiger Untersuchungen/Gutachten (schalltechnische Untersuchung, Verkehrsgutachten, artenschutzrechtliche Prüfung, hydrogeologisches Gutachten, etc.) in eine konkretere Planung, wird als nächster Schritt die Verwaltung beauftragt, ein Aufstellungsbeschluss, die Planannahme und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und Behörden vorzubereiten.

Maßnahmen des Klimaschutzes, Regenwasserversickerung, evtl. eine zentrale Energieversorgung und ein Mobilitätskonzept sind von Seiten des Investors in den Entwurf noch zu integrieren.

Vor dem Aufstellungsbeschluss ist mit dem Projektentwickler ein städtebaulicher Vertrag, der die Kostenübernahme, Anteil des sozialen Wohnungsbaus, Übertragung der Planungsrechte, etc. regelt, abzuschließen.

Berücksichtigung des Beschlusses des Finanzausschusses vom 22.09.2021/Drucksache Nr.:21/0340 zur Übertragung von unbebauten Grundstücken vornehmlich in Erbpacht.

Sachverhalt / Begründung:**Planbereich:**

- Anlage 1/Luftbild -

Der überplante Bereich, der bauplanungsrechtlich zum Außenbereich zählt, befindet sich in der Nähe des Ortszentrums Hangelar. Infolgedessen liegen sowohl die Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels, als auch die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der öffentliche Nahverkehr in fußläufiger Erreichbarkeit. Ebenso gewährleistet die Nähe zur Bonner Straße/B 56 eine sehr gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr.

Aufgrund der angrenzenden B 56 und der davon ausgehenden Immissionen ist das Plangebiet bisher keiner Bebauung zugeführt worden.

Im Jahr 2004 wurde zuletzt ein Bebauungsplanverfahren, Bebauungsplan Nr.227 „Josef-Menne-Straße“ mit einer klassischen Doppelhausbebauung und einem Lärmschutzwall eingeleitet. Bei dem Aufstellungsbeschluss 2004 blieb es, seither ruht das Verfahren.

Projektentwicklung:

Bereits im Jahr 2017 bekundete die Ten Brinke Projektentwicklung ein Ankauf- und Entwicklungsinteresse an dem Planbereich.

Im Februar 2021 kam die BLI-Ten Brinke Wohn- und Gewerbebau GmbH auf die Verwaltung der Stadt Sankt Augustin zu, um zwei Entwürfe für eine Wohnbebauung aus einem intern ausgeschriebenen Architektenwettbewerb für den unbebauten Bereich zwischen Lindenstraße und Bundesstraße 56 in Hangelar vorzustellen.

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch seine unmittelbare Lage an der Bundesstraße und damit mit einer zu lösenden Lärmproblematik behaftet.

Laut dem Bundesfernstraßengesetz ist zudem für eine Bebauung ein 20m Abstand zum Fahrbahnrand der Bundesstraße einzuhalten.

Da die ersten Entwürfe eine Ausnahme von dem 20m Anbauverbot benötigten und laut dem Landesbetrieb Straßenbau NRW kein Abrücken von der 20m-Anbauverbotszone aus dem Gesichtspunkt des Fernstraßengesetzes möglich ist, wurde Ende November 2021 ein weiterer Entwurf erarbeitet. Nach einer Präzisierung wurde dieser Planentwurf am 15.01.2022 bei der Stadt für eine Präsentation/Diskussion für diesen Umwelt- u. Stadtentwicklungsausschuss eingereicht.

- Anlage 2/Projektunterlagen -

Zur Entwurfsidee:

- Eine 4m hohe begrünte Lärmschutzwand in Verbindung mit der südlichen Gebäudefassade und der versetzten Mehrfamilienhäusern bilden den Lärmschutz für das Gebiet.
Die südliche Fassade wird entsprechend baulich ausgebildet. (entsprechender Außenwandaufbau, Schallschutzfenster, kontrollierte Be- u. Entlüftung...).
- Durch die „versetzte Gebäudekubatur“ entstehen im Zusammenspiel mit der Lärmschutzwand Hofsituationen.
- Gebäudetypus: Mehrfamilienhäuser.
- Geschossigkeit: zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss.
- Dachform: begrünte Flachdächer.
- 102 Wohneinheiten befinden sich im Planungsgebiet.
- Die Stellplätze sind unterirdisch angeordnet mit Aufgängen zu den jeweiligen Gebäuden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Lindenstraße und führt in das Untergeschoss des Gebäudes 8, das an der Lindenstraße liegt.

- Die Erschließungsstraße soll lediglich für Be- u. Entladevorgänge/ Zulieferer/Müllfahrzeug etc. befahrbar sein, ansonsten lediglich für Fuß- und Fahrradfahrer.
- Die Abfallentsorgung erfolgt durch Unterflurcontainer.
- Gestaltet wird ein Quartiersplatz mit einer Wasserfläche als ein zentrales Element der Freiraumgestaltung.
- In der 20m Anbauverbotszone soll eine Grünfläche - durchzogen mit Fußwegen - entstehen.

Aus stadtplanerischer Sicht befürwortet die Verwaltung grundsätzlich das Strukturkonzept. Einzelne Themenbereiche wurden noch nicht explizit ausgearbeitet, z.B. verkehrliche Auswirkung des Plangebietes auf das bestehende Verkehrsaufkommen, Maßnahmen zum Klimaschutz, Regenwasserversickerung, Anteil des sozialen Wohnungsbaus, evtl. zentrale Energieversorgung, Mobilitätskonzept etc.; diese Themenbereiche sind in der weiteren Bearbeitung mit abzuhandeln.

Im Plangebiet besitzt die Stadt Sankt Augustin Flurstücke von insgesamt ca. 3485m², davon liegen ca. 2224m² in der 20m Anbauverbotszone (außerhalb der Anbauverbotszone ca. 1261m²).

Die BLI-Ten Brinke Wohn- und Gewerbebau GmbH ist an einem Kauf der städtischen Flächen interessiert, dagegen spricht der Grundsatzbeschluss des Finanzausschusses vom 22.09.2021, unbebaute städtische Flächen prioritär in Erbbaurecht zu vergeben. Die Verwaltung sieht hier die Möglichkeit einer Arrondierung der Flächen, um diese dann in Erbpacht vergeben zu können.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Hotel Hangelar, das zurzeit angrenzende städtische Flächen im Plangebiet angepachtet hat. Von Seiten der Stadt wird abgeklärt, ob evtl. eine Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes in eine Gesamtkonzeption mit integriert werden soll.

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.

Anlagen:

- Luftbild
- Projektunterlagen