

Ergänzung zur Drucksache Nr.: 22/0037/Behandlung: öffentlich

Betreff: Projektvorstellung Lindenstraße in Hangelar Grundsatzentscheidung

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt- und Stadtentwicklung am 08.02.2022 wurde die Projektvorstellung auf die Sitzung am 05.04.2022 verschoben.
Die Fraktionen erhielten die Möglichkeit, Fragen zum Projekt an die Verwaltung zu stellen, bevor der Projektentwickler das Wohnbauprojekt am 05.04.2022 vorstellt.

gestellte Fragen	Beantwortung der Fragen durch die Verwaltung in Abstimmung mit dem Projektentwickler
Schallschutz	
Sind die geplanten Schallschutzmaßnahmen ausreichend? (FDP)	Im weiteren Verfahren wird ein Schallschutzgutachten erstellt, welches konkrete Maßnahmen enthalten wird.
Werden die Fenster in der südlichen Fassade zu öffnen sein? (FDP)	Voraussichtlich nicht, auch dies wird im Rahmen eines Schallschutzgutachtens geprüft.
Verkehr	
Kann die Lindenstraße den zusätzlichen Verkehr aufnehmen? (FDP)	Im weiteren Verfahren wird ein Verkehrsgutachten erstellt zur Prüfung der Thematik.
Wie erfolgt die verkehrliche Erschließung des Terrains? (FDP)	Tiefgarage Ein- und Ausfahrt an der Zufahrt Lindenstraße. Der alte Dungweg, der die Fremdgärten längs der Lindenstraße von Südosten erschließt, wird ausgebaut zur einspurigen Erschließungsschleife mit Ausweichbuchten für Ver- und Entsorgungsverkehr. Das ansonsten autofreie Quartier verfügt über ein Netz attraktiver Fußwege, die mit den Fußwegen an der B 56 für Freizeitaktivitäten vor der sogenannten Stadtmauer durch die sechs Mauerpforten verbunden sind.
Gibt es nur die eine Zufahrt in Höhe der geplanten Tiefgarage nahe des Minikreisels oder gibt es zumindest Rettungswege und fußläufige Verbindungen? (FDP)	Bezüglich der Zufahrt siehe o.g. Ausführungen. Durch die begrenzte Höhe von zwei Vollgeschossen aller Wohngebäude können die Gebäude per Steckleiter angeleitet werden. Es sind Feuerwehraufstellflächen vorgesehen, so dass alle Häuser von der Feuerwehr erreicht werden können.
Wie soll der fließende Verkehr an der Zufahrt zur Tiefgarage geregelt werden. An dem "Dreieck" Josef-Menne-Straße / Lindenstraße / Sernenstraße geibt es schon heute - insbesondere für Radfahrende und zu Fußgehende brenzlige Situationen? (SPD)	Im weiteren Verfahren wird ein Verkehrsgutachten erstellt.

Wie soll der ruhende Verkehr in der Lindenstraße / Josef-Menne-Straße und Sternenstraße organisiert werden - da ein deutlich erhöhter Parkdruck auf Grund der großen Anzahl an Wohneinheiten entstehen wird? (SPD)	Grundlage für die Planung des ruhenden Verkehrs ist ein Verkehrsgutachten, das noch zu erstellen ist. Ebenso wird ein Mobilitätskonzept erstellt
Ist für Lieferverkehr ausreichend Raum vorhanden? (FDP)	Der alte Dungweg, der die Fremdgärten längs der Lindenstraße von Südosten erschließt, wird ausgebaut zur einspurigen Erschließungsschleife mit Ausweichbuchten für Ver- und Entsorgungsverkehr.
Warum erfolgt kein Anschluß in der Nähe der B 56? (FDP)	In relativer Nähe existiert bereits eine Anbindung an die B 56, weshalb eine weitere Anbindung an die B 56 von Seiten des Landesbetriebes Straßen NRW sicherlich nicht mitgetragen wird. Es existiert eine 20m Anbauverbotszone zur Bundesstraße.
Wie wird das Grundstück zur B 56 gesichert? (FDP)	Eine Zaunanlage ist von Seiten des Projektentwicklern nicht geplant.
Sieht die Verwaltung die Notwendigkeit der Anpassung der ÖPNV-Verbindungen im Hinblick auf den zusätzlichen Wohnraum? (Bündnis 90/Die Grünen)	Das Gebiet liegt im Einzugsbereich (500m Radius) der Stadtbahnhaltestelle Hangelar Mitte und/oder Hangelar Ost. Mit den bestehenden Bushaltestellen (Linie 529, 635, 636), der Taxibuslinie 518 und der Schulbuslinie 599 ist für das geplante Gebiet ein attraktives ÖPNV-Angebot vorhanden. Aus Sicht der Verkehrsplanung sind im Hinblick auf das neue Wohngebiet keine zusätzlichen Maßnahmen beim ÖPNV erforderlich.
Wer trägt die Erschließungskosten für das Bauvorhaben inkl. der zu errichtenden Straßen? (SPD)	Die Stadt kann durch einen städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag die Kostenübernahme regeln.
Pkw/Fahrradstellplätze	
Welcher Stellplatzschlüssel ist für die Bemessung der Tiefgarage vorgesehen? (Bündnis 90/Die Grünen)	Die notwendige Anzahl der Stellplätze findet Ihre abschließende Prüfung im bauaufsichtlichen Verfahren, sie werden in Abhängigkeit der Nähe zum öffentlichen Nahverkehr gesehen und ermittelt. Im weiteren Verfahren wird ein Mobilitätskonzept erstellt.
Wird es Besucherparkplätze geben? Werden auch hier Lademöglichkeiten vorgesehen? (Bündnis 90/Die Grünen)	Besucherparkplätze mit Lademöglichkeiten sind laut Projektentwickler geplant. Das Thema Besucherparkplätze wird im Zuge eines Mobilitätskonzeptes behandelt.
Wo sollen die Besucherparkplätze untergebracht werden? (FDP)	Die Lage wird mit dem Mobilitätskonzept geklärt.
Wie genau sollen die Fahrradstellplätze für die Bewohner*innen aussehen (Verortung, Ausstattung)? (Bündnis 90/Die Grünen)	Die Fahrradstellplätze werden in Fahrradabstellräumen in der Tiefgarage untergebracht. Oberirdisch stehen jedem Haus einige Besucherstellplätze zur Verfügung.
Wo sollen in welcher Qualität die Fahrradstellplätze für Besucher*innen vorgesehen werden? (Bündnis 90/Die Grünen)	Fahrradstellplätze für Besucher*innen sind unmittelbar an den Hauseingängen vorgesehen und sind gut sichtbar mit Wetterschutzdach angedacht.
Wird es ausreichen Platz für Parkplätze und Fahrradstellplätze geben? (FDP)	Die Stellplätze der Wohneinheiten sollen in der Tiefgarage untergebracht werden, ebenso Fahrradstellplätze in Fahrradabstellräumen.
E-Mobilität	

In welchem Umfang ist eine Ladeinfrastruktur für E-Mobilität (Kfz, Fahrräder) vorgesehen? (Bündnis 90/Die Grünen)	Wird gemäss dem Mobilitätskonzept, das die E-Mobilität beinhaltet, noch genau festgelegt.
Hotel Hangelar, Feuerwehr	
Gab es schon Abstimmungen mit der Feuerwehr und dem Hotel Hangelar? (FDP)	Feuerwehraufstellflächen und Fahrwege wurden bereits bedacht und sind noch mit einem Brandschützer abzustimmen. Einer Erweiterung des Hotels steht aus Sicht des Projektentwicklers nichts entgegen. Zur Zeit sind städtische Flächen hinter dem Hotelgebäude von dem Hoteleigentümer angepachtet. Bei einem Abstimmungsgespräch mit dem Hoteleigentümer wurde über Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich gesprochen. Es kristallisierte sich eine Entwicklungsmöglichkeit in Form einer Gebäudeerweiterung/Riegel an das bestehende Hotelgebäude in Richtung B 56 heraus. Der Hoteleigentümer wird auf die Stadt zukommen, sobald er sich mit seinem Architekten abgestimmt hat. Ten Brinke hat in diesem Bereich lediglich eine Grünfläche im Entwurfsplan vorgesehen, so dass die Grundstruktur des Entwurfes auch ohne diese Flächen bestehen bleiben kann.
Würden die Pläne das seit Jahrzehnten an dieser Stelle bestehende Hotel Hangelar und dessen Existenz gefährdet? (FDP)	s.o.
Trifft es zu, dass durch das geplante Projekt Flächen verloren gehen sollen, die z.Zt. von diesem Hotel genutzt werden? (FDP)	s.o. Die Hotelnutzung und-erweiterung wird durch Planung nicht behindert.
Gäbe es nach Verwirklichung dieser Pläne noch eine Chance auf eine Erweiterung des Hotels? (FDP)	s.o.
Kindergarten-/Schulbedarfsplan, Spielplatz	

<p>Hat das Neubaugebiet Auswirkungen auf den Bedarf an KiTa- und Schul-Plätzen in Sankt Augustin? Wenn ja, wie wird dieser Gedeckt? Wäre eine KiTa im Gebiet möglich? (Bündnis 90/Die Grünen)</p>	<p>Die geplanten Wohneinheiten ergeben einen rechnerischen Bedarf an 10 zusätzlichen Kita-Plätzen, der durch das derzeitige Betreuungsangebot nicht gedeckt werden kann. Im Kita-Jahr 2022/2023 beträgt die Versorgungsquote in Hangelar 79,2% für Kinder über 3 Jahren, 26,9% für Kinder unter drei Jahren bezogen auf die Kita-Plätze. Die hohe Anzahl an Kintertagespflegepersonen in dem Stadtteil ermöglicht eine Versorgungsquote der u3 Kinder von 51,4% (siehe aktuelle Kita-Bedarfsplanung: DS 22/0052). Als Maßnahme zur Deckung des aktuell und zukünftig bestehenden Bedarfs an Kindertagesbetreuung ist eine 6-gruppige Kita im Bereich Großenbuschstraße/Alte Heerstraße geplant. Der durch das o.g. Wohnprojekt ausgelöste Infrastrukturbedarf von 0,5 Kita-Gruppe kann dadurch gedeckt werden. Aus Sicht der Jugendhilfe besteht zudem ein höher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für allem für kinderreiche Familien. Daher empfiehlt der Fachbereich Kinder, Jugend und Familie bei den weiteren Planungsschritten entsprechend einzuwirken mit dem Ziel, sowohl öffentlich geförderten Wohnraum als auch einen Anteil an größeren Wohnungen zu schaffen. Dies wird nach entsprechenden Verhandlungen im städtebaulichen Vertrag Berücksichtigung finden.</p>
<p>Welche Auswirkungen sind auf den Kiga- bzw. Schulbedarfsplan zu erwarten? (FDP)</p>	<p>s.o.</p>
<p>Könnte auf Teilen des Grundstückes ein Kindergarten realisiert werden? (FDP)</p>	<p>Die Summe aller bebaubaren städtischen Flächen unter Berücksichtigung einer ev. Erweiterung des Hotels ist für die Erstellung einer Kita nicht ausreichend, eine Kita auf anderen Flächen ist vom Projektentwickler in der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.</p>
<p>Soll ein öffentlicher Spielplatz realisiert werden? (FDP)</p>	<p>In der Planung ist kein öffentlicher Spielplatz eingeplant, es sind Spielmöglichkeiten für Kinder des Quartiers vorgesehen. Die Spielplatzsatzung der Stadt Sankt Augustin macht nur Angaben zur notwendigen Einrichtung von Kleinkinderspielplätzen, nicht jedoch von Spielmöglichkeiten für ältere Kinder. In Anbetracht des Umfangs des Bauprojektes wäre nicht nur die Spielmöglichkeit für Kleinkinder mit einzuplanen, sondern auch die Schaffung von Spielflächen für ältere Kinder sinnvoll. In Anbetracht der Entfernung bestehender Spielflächen (Graf Zeppelinstr. ca. 500m, Am Wolfsbach ca. 700m, Schule Udetstr. ca. 800m, Humperdinckstr. ca.1000m , 2 Spielplätze in 2km Entfernung am Flughafen) regt der FD 5/60 an, die einzurichtenden wohnungsnahen Spielflächen durch den Bauträger nicht nur mit Spielgeräten für Kleinkinder, sondern auch mit altersgerechten Spielmöglichkeiten für 5 bis 10 jährige Kinder ausstatten zu lassen. Diese Thematik wird im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt werden.</p>
<p>Energieversorgung</p>	

Werden die Stadtwerke Sankt Augustin bei der Entwicklung des Neubaugebietes eingebunden und wenn ja wie? (Bündnis 90/Die Grünen)	Im Falle einer positiven Grundsatzentscheidung werden die Stadtwerke frühzeitig in ein zu erstellendes Energiekonzept eingebunden werden. Die Verwaltung wird diesbezüglich Gespräche mit dem Projektentwickler initiieren.
Wie wird die Energieversorgung sichergestellt? Wurden die Stadtwerke involviert? (FDP)	s.o.
Werden auf Flachdächern Photovoltaik- bzw. Solarthermie-Anlagen mit Dachbegrünung kombiniert? (Bündnis 90/Die Grünen)	Gemeinsam mit dem Investor wird die Verwaltung ein sinnvolles und nachhaltiges Energiekonzept entwickeln, das in den städtebaulichen Vertrag einfließen wird.
Müllentsorgung	
Werden ausschließlich unterirdische zentrale Müllsammelstellen vorgesehen? (Bündnis 90/Die Grünen)	Ja
Entwässerung	
Welche Auswirkungen hat die erhebliche Flächenversiegelung und das Abwasser der Wohneinheiten auf das Kanalnetz - auch für die bereits bestehenden Wohngebiete? (Bündnis 90/Die Grünen)	Das Gebiet ist im Netzplan enthalten. Im Rahmen der weiteren Planung ist ein wasserwirtschaftliches Gesamtkonzept aufzustellen. Innerhalb dieses Konzeptes werden die Themenbereiche Starkregen, Kanalhydraulik, Überflutungsnachweis, Niederschlagsversickerung behandelt.
Welche Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung oder Nutzung von Niederschlagswasser sind vorgesehen, um dem Beschluss zum Niederschlagswassermangement vom 21.04.2021 umzusetzen? (Bündnis 90/Die Grünen)	s.o. Im wasserwirtschaftlichen Gesamtkonzept werden entsprechende Maßnahmen aufgeführt sein.
Klimaneutralität	
Auf welche Weise findet der Ratsbeschluss zur Klimaneutralität vom 01.07.2021 in diesem Quartier Berücksichtigung? An welchem Energiestandard (kfw) sollen sich die Gebäude orientieren? (Bündnis 90/Die Grünen)	Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Der Investor schlägt einen Energiestandard von KfW 40 vor.
Freiflächen/Baumbestand, Begrünung	
Wird es trotz Tiefgarage ausreichend Platz für großkronige Bäume geben? (Bündnis 90/Die Grünen)	Pflanzung von großkronigen Bäume werden im Freiraumbereich an der B 56 ev. zu realisieren sein.
In welchem Umfang sind Fassadenbegrünungen vorgesehen? (Bündnis 90/Die Grünen)	Der Umfang der Fassadenbegrünung ist noch nicht final geplant; es wird ein Freiraumkonzept geben, in dem verschiedene Begrünungsmöglichkeiten berücksichtigt/geprüft werden.

<p>Kann der bestehende Baumbestand in Teilen erhalten werden? (FDP)</p>	<p>Im direkten Bereich der Gebäude und der Tiefgarage ist ein Erhalt bestehender Bäume nicht möglich. Bei einzelnen Bäumen greift die Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin. Das Büro für Natur- und Umweltschutz wird entsprechende Anträge prüfen. Sollte eine Baumfällung genehmigt werden, sind Ersatzmaßnahmen zu leisten.</p> <p>Die Verwaltung ist bestrebt, in der 20m Anbauverbotszone bestehende erhaltenswerte Grünstrukturen möglichst in das Freiraumkonzept zu integrieren.</p>
<p>Wie groß wird die Fläche hinter den Gebäuden sein? (FDP)</p>	<p>ca. 4.000 m² (Fläche zwischen B 56 und "Gebäudemauer"</p>
<p>Auf den Seiten 53/54 der Vorlage Usta, wird vor dem Gebäudekomplex -B 56 - eine parkähnliche Anlage gezeigt, in der Kinder spielen. Wie groß wird die Fläche sein, die nutzbar für Erholung und Spiel sein wird.? (FDP)</p>	<p>Auf ca. 4.000 m² beläuft sich die Fläche zwischen "Stadtmauer" und B 56. Im weiteren Verfahren wird die geplante Freiraumnutzung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen sein.</p>
<p>Bebauungsdichte, Anzahl Wohneinheiten</p>	
<p>Kann die Anzahl der Wohneinheiten im Laufe der weiteren Planungen reduziert werden? (FDP)</p>	<p>In einem Bebauungsplan läßt sich die max. Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude festsetzen. Bei entsprechenden Anregungen und Bedenken im Zuge des Verfahrens, kann aufgrund der Planungshoheit die zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude noch geändert werden. Weniger Wohneinheiten als im Bebauungsplan festgesetzt/pro Gebäude sind im späteren Bauantragsverfahren ebenfalls zulässig.</p> <p>Der städtebauliche Vertrag wird diesbezüglich Klarheit schaffen.</p>
<p>Ist die Bebauung nicht insgesamt zu dicht? (FDP)</p>	<p>Die Baunutzungsverordnung hat bei einem allgemeinen Wohngebiet die überbaubare Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 als Richtwert angegeben. Die Wohngebäude sind mit 2 Vollgeschossen geplant. Im Hinblick auf die Lage des Gebietes und des angrenzenden Hotelgebäudes ist die Dichte durchaus vertretbar.</p> <p>Grundstücksfläche ohne Anbauverbotszone: 10.454,43 m² GRZ 0,39 / GFZ 0,78 Grundstücksfläche mit Anbauverbotszone: 15.929,31 m² GRZ 0,25 / GFZ 0,51</p>
<p>Sonstiges</p>	
<p>Welche Detailinformationen sind zu diesem Grundstück im NEILA-GeoNode hinterlegt?</p>	<p>Es gibt keine diesbezüglichen Detailinformationen.</p>

Wie rechtlich bindend ist diese Grundsatzentscheidung? (FDP)

Mit dem Grundsatzbeschluss bindet sich die Stadt insofern, als dass sie ein Bebauungsplanverfahren für dieses Gebiet einleitet. Ein Bebauungsplanverfahren ist jedoch ein offenes Verfahren, d. h. dass ein bestimmtes Planungskonzept durch entsprechende Untersuchungsergebnisse, Anregungen und Bedenken ev. noch geändert werden muss, die Planung ev. gänzlich nicht zum Tragen kommt. Im städtebaulichen Vertrag, der u.a. die Kostenübernahme regelt, wird ein Haftungsausschluss zugunsten der Stadt integriert: "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."