

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

## Sitzungsvorlage

Datum: 25.07.2022

Drucksache Nr.: **22/0327**

---

### Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und  
Stadtentwicklung

### Sitzungstermin

30.08.2022

### Behandlung

öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Erneute Projektvorstellung Lindenstraße in Hangelar - Grundsatzentscheidung**

### Beschlussvorschlag:

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

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage den Aufstellungsbeschluss für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, die Planannahme und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und Behörden vorzubereiten.

### Sachverhalt / Begründung:

Im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuß am 05.04.2022 stellte der Projektentwickler BLI-Ten Brinke Wohn- und Gewerbebau GmbH ein Planungskonzept für das Gebiet zwischen Lindenstraße und B 56 vor.

-siehe DS-Nr. 22/0037, siehe Anlage 1/Strukturkonzept I Bestand-

Einen Tag vor der Ausschußsitzung wurde von der SPD, GRÜNE und FDP ein Antrag eingereicht mit 15 Rahmenbedingungen, die bei der weiteren Bearbeitung der Planung zu berücksichtigen sind.

Daraufhin wurde in der Ausschußsitzung am 05.04.2022 kein Grundsatzbeschluss gefasst, sondern der Verwaltung ein Prüfauftrag bzgl. dieser 15 Kriterien, die für die weitere Bearbeitung der Planung eine Rolle spielen sollen, mit auf den Weg gegeben.

Am 01.08.2022 reichte die BLI-Ten- Brinke Wohn- und Gewerbebau GmbH bei der Stadt Sankt Augustin ein alternatives Planungskonzept/Strukturkonzept II ein.

Die Grundstruktur des bereits eingereichten Planungskonzeptes/Strukturkonzept I (Schallschutzwand mit integrierten Gebäuden, Tiefgarage, Erschließungsstraße lediglich für Be- u. Entladevorgänge/Müllfahrzeuge, zentraler Platz mit Wasserfläche) bleibt im Wesentlichen bestehen.

Folgende Änderungen gegenüber dem Strukturkonzept I wurden im neu eingereichten Konzept/Strukturkonzept II vorgenommen:

- Wegfall eines Wohngebäudekomplexes,
- Erhöhung der Geschossigkeit im Bereich der Lärmschutzwand
- Darstellung von Photovoltaikanlagen
- Ein reiner Grünstreifen in der Anbauverbotszone der B 56, ohne einer Freizeitnutzung mit direkten Zugängen zu den Wohnhöfen.

Die Änderungen sind im Anschreiben des Projektentwicklers ausführlich beschrieben -siehe Anlage 2/Anschreiben mit Strukturkonzept II Neu

Folgende Tabelle beinhaltet die von der Politik geforderten, zu prüfenden Rahmenbedingungen

	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>Strukturkonzept I</b> Bestand	<b>Strukturkonzept II</b> Neu
1	Der Beschluss des Rates der Stadt Sankt Augustin zur Klimaneutralität vom 01.07.2021 (DS 21/0283) ist in der Planung und Umsetzung der Maßnahme zu berücksichtigen.	Planungsentscheidungen – der Klimaneutralität betreffend- werden im Hinblick auf erneuerbare Energien, Energiekonzepte, Grünflächenentwicklung, Versiegelung, Wasserflächen, Großgrün, etc. durch Textfestsetzungen im Bebauungsplan oder durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt und langfristig gesichert.	Planungsentscheidungen – der Klimaneutralität betreffend- werden im Hinblick auf erneuerbare Energien, Energiekonzepte, Grünflächenentwicklung, Versiegelung, Wasserflächen, Großgrün, etc. durch Textfestsetzungen im Bebauungsplan oder durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt und langfristig gesichert.
2	Die Anzahl der geplanten Wohnungen ist deutlich zu reduzieren.	102 Wohneinheiten	Die Anzahl der Wohneinheiten wird der Anzahl aus dem Strukturkonzept I entsprechen, da die Reduzierung der Baumasse durch den Wegfall eines Gebäudes mit der Erhöhung der Geschossigkeit ausgeglichen wird.
3	Dachflächen sind mit Photovoltaik und/oder Solarthermie-Anlagen zu versehen.	Nicht dargestellt, jedoch auf den Dächern möglich	Dargestellt
4	Flachdächer sind außerdem zu	Dachbegrünung	Dachbegrünung

	begrünen. Das gilt auch für Fassadenflächen von mehr als 100 m <sup>2</sup> ohne Fenster.	dargestellt. Durch eine entsprechende Textfestsetzung kann eine Fassadenbegrünung gesichert werden	dargestellt. Durch eine entsprechende Textfestsetzung kann eine Fassadenbegrünung gesichert werden
5	Der Anteil des geförderten Wohnraums beträgt mindestens 30 % nach Fläche und Anzahl der Wohnungen.	Ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln, konkrete Prozentzahlen wurden noch nicht verhandelt.	Ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln, konkrete Prozentzahlen wurden noch nicht verhandelt
6	Die Planung hat so zu erfolgen, dass der Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu mindestens 70 % im Plangebiet erbracht werden kann.	Ein so hoher Prozentsatz wird im Plangebiet selbst schwer zu realisieren sein, zumal zuzüglich der baulichen Anlagen (Gebäude, Tiefgarage, Erschließungsstraße) die Fläche in der Anbauverbotszone vom Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Straßen schwerlich als Ausgleichsfläche akzeptiert werden wird.	Ein so hoher Prozentsatz wird im Plangebiet selbst schwer zu realisieren sein, zumal zuzüglich der baulichen Anlagen (Gebäude, Tiefgarage, Erschließungsstraße) die Fläche in der Anbauverbotszone vom Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Straßen schwerlich als Ausgleichsfläche akzeptiert werden wird
7	Für jede Wohneinheit soll im Plangebiet mindestens ein großkroniger Baum gepflanzt werden.	In der Anbauverbotszone sind großkronige Bäume geplant	In der Anbauverbotszone sind großkronige Bäume geplant
8	Die Niederschlagswasserbewirtschaftung hat so zu erfolgen, dass das anfallende Niederschlagswasser genutzt oder im Plangebiet versickert werden kann.	Ein diesbezügliches Konzept ist vom Projektentwickler zu gegebener Zeit vorzulegen.	Ein diesbezügliches Konzept ist vom Projektentwickler zu gegebener Zeit vorzulegen.
9	Kfz-Stellplätze sind unterirdisch anzulegen.	erfolgt	erfolgt
10	Fahrradstellplätze sind für die Bewohne innen abschließbar, komfortabel erreichbar, wettergeschützt und mit Stromversorgung herzustellen. Ebenso sind oberirdisch qualitativ hochwertige Fahrradabstellplätze für Besucher* innen herzustellen.	Ein diesbezügliches Mobilitätskonzept ist vom Projektentwickler zu gegebener Zeit vorzulegen.	Ein diesbezügliches Mobilitätskonzept ist vom Projektentwickler zu gegebener Zeit vorzulegen.
11	Die städtischen Grundstücke	Die städtischen	Die städtischen

	werden ausschließlich in Erbpacht vergeben. Es ist zu prüfen, ob eine vertragliche Koppelung der Erbpacht mit der Energieversorgung durch die Stadtwerke Sankt Augustin möglich ist.	Grundstücke liegen verstreut im Plangebiet. Durch eine Zusammenlegung der städtischen Flurstücke ist es ev. möglich, Flurstücke in Erbpacht zu vergeben.	Grundstücke liegen verstreut im Plangebiet. Durch eine Zusammenlegung der städtischen Flurstücke ist es ev. möglich, Flurstücke in Erbpacht zu vergeben.
--	--	--	--

12	Der Stellplatzschlüssel darf nicht 1,3 Stellplätze pro Wohnung (inkl. Besucherparkplätze) unterschreiten .	Das Konzept sieht einen Stellplatzschlüssel von 1 vor. Aufgrund der äußerst günstigen verkehrlichen Anbindung an den ÖPNV erscheint ein Stellplatzschlüssel von 1,3 als sehr hoch für diese Lage. Prüfung der notwendigen Stellplätze erfolgt von Seiten des Bauordnungsamtes im Bauantragsverfahren.	Das Konzept sieht einen Stellplatzschlüssel von 1 vor. Aufgrund der äußerst günstigen verkehrlichen Anbindung an den ÖPNV erscheint ein Stellplatzschlüssel von 1,3 als sehr hoch für diese Lage. Prüfung der notwendigen Stellplätze erfolgt von Seiten des Bauordnungsamtes im Bauantragsverfahren.
13	Sämtliche Parkplätze müssen zur Installation von Elektroladeinfrastruktur vorgerüstet werden	Ein Mobilitätskonzept ist vom Projektentwickler zu gegebener Zeit vorzulegen	Ein Mobilitätskonzept ist vom Projektentwickler zu gegebener Zeit vorzulegen
14	Notwendige Lärmschutzmaßnahmen werden so gestaltet, dass städtebaulich von Seiten der B56 nicht eine vollkommene Abschottung mit dem Eindruck „Leben hinterm Lärmschutzwand entsteht. Die westliche „Einfahrt ins Stadtgebiet sollte nicht nur aus Lärmschutzwänden im klassischen Sinne bestehen. Daher sollten Lärmschutzmaßnahmen gestalterisch hochwertig für ein ansprechendes Stadtbild entwickelt werden.	Die Wohngebäude –mit Fenster zur B 56- sind in die Lärmschutzwand integriert, so dass keine Abschottung mit dem Eindruck: „Leben hinterm Lärmschutzwand“ entsteht. Hinzu kommt, dass eine Lärmschutzwandbegrü- nung vorgesehen ist. → hochwertige Gestaltung	Die Wohngebäude –mit Fenster zur B 56- sind in die Lärmschutzwand integriert, so dass keine Abschottung mit dem Eindruck: „Leben hinterm Lärmschutzwand“ entsteht. Hinzu kommt, dass eine Lärmschutzwandbegrü- nung vorgesehen ist. → hochwertige Gestaltung
15	Zum Planvorhaben soll zu einem geeigneten Zeitpunkt, jedoch möglichst	Im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens sind zwei Öffentlichkeits-	Im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens sind zwei Öffentlichkeits-

	frühzeitig, eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt werden.	beteiligungen vorgesehen. Eine erste frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung kann als öffentliche Informationsveranstaltung erfolgen.	beteiligungen vorgesehen. Eine erste frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung kann als öffentliche Informationsveranstaltung erfolgen.
--	---	--	--

**Fazit:**

Die geänderte Nutzung in der Anbauverbotszone -von einer parkähnlichen Freizeitnutzung zu einem reinen Grünstreifen ohne direkte Durchgänge zum neuen Wohngebiet lässt sich ebenfalls im Strukturkonzept I verwirklichen.

Bei dem neuen Konzept fällt zwar ein kompletter Gebäudekomplex weg, dafür wird die Geschossigkeit der verbleibenden anderen Gebäude an der Lärmschutzwand auf 3 erhöht. Dies hat zur Folge, dass von Seiten der B 56 die Gebäude als viergeschossig erscheinen.

**Städtebaulich fügt sich das Strukturkonzept I mit seiner zweigeschossigen Bauweise besser in die vorhandene Bebauungsstruktur ein, als das neue Strukturkonzept II. Daher schlägt die Verwaltung vor, das Strukturkonzept I als Grundlage für ein einzuleitendes Bebauungsplanverfahren zu nehmen.**

Ergebnisse notwendiger Untersuchungen/Gutachten (schalltechnische Untersuchung, Verkehrsgutachten, artenschutzrechtliche Prüfung, hydrogeologisches Gutachten, etc.) werden vom Investor in das Planungskonzept einzuarbeiten sein.

Maßnahmen des Klimaschutzes, Regenwasserversickerung/Regenwassernutzung, ev. eine zentrale Energieversorgung und ein Mobilitätskonzept sind von Seiten des Investors in den Entwurf zu integrieren. Eine Entwicklungsmöglichkeit des angrenzenden Hotelbetriebes ist zu berücksichtigen.

Zu berücksichtigen ist ebenfalls der Beschluss des Finanzausschusses vom 22.09.2021/Drucksache Nr.:21/0340 zur Übertragung von unbebauten Grundstücken vornehmlich in Erbpacht.

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

In Vertretung

Rainer Gleß  
Technischer Beigeordneter

Anlagen:

Anlage 1/Strukturkonzept I Bestand

Anlage 2/Anschreiben mit Strukturkonzept II Neu

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.

<Name des Unterzeichnenden>

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.