

NEUNWERK Architekten - Burgstraße 54 - 53332 Bornheim

Stadtverwaltung Sankt Augustin
Technisches Rathaus
An der Post 19

53754 Sankt Augustin

Bornheim, den 11.01.2024

HANG/BOA/ku

Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre

Projekt:

**Seniorenwohnen in zentraler Lage mit 1 Gewerbe- und 7 Wohneinheiten,
Kölustraße 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 Kölustraße 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.

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

Sparkasse Köln Bonn
IBAN DE48 3705 0198 0000 4009 37
BIC COLSDE33

Kreissparkasse Köln
IBAN DE35 3705 0299 0046 004167
BIC COKSDE33

Volksbank Köln Bonn eG
IBAN DE80 3806 0186 0819 4760 12
BIC GENODE33

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 eine Gewerbeeinheit oder Läden / Praxen aus dem medizinischen Bereich einzuordnen.

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.

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.

Insbesondere sei darauf hingewiesen, dass das geplante Bauvorhaben mit den im Integrierten Ortsteilentwicklungskonzept formulierten Zielen im Einklang steht.
(kursiv: Auszüge aus dem Ortsteilentwicklungskonzeptes)

Insbesondere sind zu erwähnen:

Die Wegeverbindung zum Franz-Josef-Halm-Platz

Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit (Wohnen / Gewerbe)

*Der Ortsteil Hangelar ist primär durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Um dem stetig wachsenden Bedarf nach Wohnraum gerecht zu werden, soll auch zukünftig die Wohnnutzung fokussiert und ausgebaut werden. Wandelnde Lebensstile und -modelle tragen zu einer Pluralisierung der Wohnbedürfnisse bei, wodurch sich zukünftige Entwicklungen den verändernden Bedarfen flexibel angepasst werden müssen. So gilt es die Attraktivität des Ortsteils zu bewahren und auszubauen, um möglichen Funktionsverlusten entgegenzuwirken und Konkurrenzsituationen zu vermeiden.
Die bestehende soziale Infrastruktur soll erhalten und durch geeignete Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen zukunftsfähig entwickelt werden. Um eine angemessene Versorgung zu gewährleisten, sollen Angebote der sozialen Infrastruktur gesichert und Wohnangebote ausgebaut werden.*

Stärkung der Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit durch Gewerbenutzung

Auch die Nahversorgung innerhalb des Ortsteils ist gewährleistet. Der historische Kernbereich stellt mit seiner zentralen Versorgungsfunktion im Bereich der Kölnstraße einen wichtigen Ankerpunkt im Hangelarer Ortskern dar. Hangelar weist eine vielfältige und umfangreiche Nutzungsstruktur auf. Durch einen Vollsortimenter an der Kölnstraße wird die Nahversorgung abgedeckt. Lediglich vereinzelt bestehen Mängel im Bereich des Dienstleistungs- und Gastronomieangebots. Ziel ist es, eine bedarfsangepasste und nutzerorientierte Angebotsstruktur in Hangelar zu sichern. Dazu zählen unter anderem die Einrichtung eines Sanitätshauses sowie die Schaffung niedrigschwelliger Treffpunkte in Form von Kneipen oder Gastronomien. Damit erhöht sich zusätzlich die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des historischen Kernbereichs entlang der Kölnstraße.

Trotz der umfangreichen Nutzungsstruktur bestehen punktuell funktionale Defizite im Ortsteil. Im Bereich des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebots wurden im Rahmen der Beteiligung vereinzelt Defizite in einzelnen Versorgungssegmenten benannt, wie beispielsweise ein Sanitätshaus, sowie Bedarf an niedrigschwelligen Treffpunkten in Form von Kneipen oder Gastronomien.

Bewahrung der Ablesbarkeit des historischen Ortskernes durch Erhalt des „gelben Hauses“

Aus diesem Grund gilt es, den charakteristischen Grundriss und die vorhandenen, gewachsenen Strukturen Hangelars zu bewahren. Eine besondere Stellung nimmt die historische Bausubstanz ein, welche sowohl denkmalgeschützte Gebäude sowie ebenso als erhaltenswert eingestufte Gebäude umfasst. Dabei geht es jedoch nicht allein darum, vorhandene Qualitäten und Strukturen zu bewahren, sondern vielmehr diese zu stärken, gemeinsam weiterzuentwickeln und um neue Strukturen zu ergänzen. Folglich geht es

erhaltenswert eingestufte Gebäude umfasst. Dabei geht es jedoch nicht allein darum, vorhandene Qualitäten und Strukturen zu bewahren, sondern vielmehr diese zu stärken, gemeinsam weiterzuentwickeln und um neue Strukturen zu ergänzen. Folglich geht es darum, vorhandene Potentiale zu erkennen und daraus Synergien zwischen Alt und Neu bei der Entwicklung des Ortsteils herzustellen.

Sicherung als attraktiver und zukunftsfähiger Wohnstandort

Als beliebter Wohnstandort, den es auch zukünftig zu sichern gilt, ist es im Sinne der Weiterentwicklung Hangels notwendig, eine Verbindung zwischen den bestehenden Gegebenheiten und den aktuellen (Wohn-)Trends aufzuzeigen, um daraus Ideen für die Zukunft ab-zuleiten. So behält die große Bedeutung der Wohnfunktion im gesamten Ortsteil für alle Nachfragegruppen einen hohen Stellenwert. Wohnungs- und Wohnumfeldqualitäten werden verbessert und den neuen Anforderungen angepasst. Ziel ist es, neue Haushaltsformen, individualisierte Lebensstile und differenzierte Wohnvorstellungen sowie attraktive und flexible Wohnangebote zu schaffen.

Schließung von Baulücken

Schließung von Baulücken. Zur Bewahrung und Ergänzung der Siedlungsstruktur sind Baulücken im geeigneten Maßstab zu schließen, um zu einer funktionalen und gestalterischen Stärkung des Ortsteils beizutragen. Um den gesamtstädtischen Bedarf nach Neubautätigkeiten gerecht zu werden, ist auch die Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke denkbar. Dies betrifft sowohl wohnbauliche als auch gewerbliche Nutzungen.

Schaffung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum

Schaffung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum. Hangelar ist gekennzeichnet durch seine primäre Wohnnutzung, umsäumt von vielfältigen Grün- und Freiräumen. Große, zusammenhängende Felder und Waldflächen in Verbindung mit einer gut ausgebauten Infrastruktur machen Hangelar zu einem beliebten Wohnstandort. Um die Attraktivität des Wohnstandortes zu erhalten, ist auf die gewandelten Wohnbedürfnisse und -stile der Bevölkerung und die Veränderungen der Gesellschaft einzugehen. Aufgrund der zunehmenden Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum ist dieser bei Neubauvorhaben vorzugsweise zu prüfen und zu realisieren (vgl. Schließung von Baulücken). Auch die Ansiedlung von Alten- und Pflegeheimen oder Mehrgenerationsprojekten sollte verfolgt werden, um einen Verbleib im Stadtteil im höheren Alter zu sichern. Die zunehmende Nachfrage resultiert unter anderem aus den Prozessen der Alterung sowie der Individualisierung der Gesellschaft. Der neu entstehende Wohnraum sollte außerdem auch für Menschen mit geringem Einkommen bezahlbar sein. Ziel ist es, die veränderten Wohnbedürfnisse und -stile der Gesellschaft angemessen zu berücksichtigen

Fazit:

Das gepante Bauvorhaben entspricht vollumfänglich dem im Stadtteilentwicklungskonzept skizzierten Zielen

Bornheim, den 11.01.2024

Sankt-Augustin, den 11.01.2024

Dipl. Ing. Karsten Linkhoff
Neunwerk-Architekten

