

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6/10 / Fachbereich 6/10 - Planung und Liegenschaften

## Sitzungsvorlage

Datum: 04.04.2008

Drucksache Nr.: **08/0058/1**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	06.05.2008	öffentlich / Vorberatung
Rat	11.06.2008	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

### **Bebauung Klosterpark; Antrag auf Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplans**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Antrag der „Neue Wohnbau 2000 GmbH & Co.Kg“ vom 25.09.2007 auf Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans für einen Teilbereich des Klosterparks auf der Grundlage des vorgestellten Konzeptes wird zugestimmt.
2. Um sicher zu stellen, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, wird entsprechend § 8 Abs.3, Satz 2 BauGB die Fläche im derzeit parallel laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des FNP als Wohnbaufläche dargestellt.
3. Im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanverfahren sollen die Öffentlichkeit und die Behörden frühzeitig zu der in der Sitzung vorgestellten Planung gehört werden.

#### **Problembeschreibung/Begründung:**

Die „Neue Wohnbau 2000 GmbH & Co.Kg“ hat der Verwaltung eine Planung zur Bebauung eines Teilbereichs des Parks der Steyler Mission an der Klosterstraße eingereicht.

Der Antragsteller plant auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Mehrfamilienhausbebauung. Die gesamte Anlage ist so konzipiert, dass alle Wohnungen seniorenfreundlich und barrierefrei gestaltet werden. Hierdurch sollen Grundrisse entstehen, die insbesondere die Ansprüche des demografischen Wandels der Gesellschaft berücksichtigen. Die Möglichkeit der Betreuung älterer Bewohner ist durch eine Kooperation mit einer ambulanten Pflegeeinrichtung bereits vorgesehen. Die Architektur und Außenanlagen sollen

außergewöhnlich hohen Anforderungen entsprechen und so dem besonderen Charakter des einzigartigen Ortes gerecht werden.

Im ersten Bauabschnitt sind fünf freistehende Gebäude mit insgesamt 45 Wohneinheiten vorgesehen. In einem zweiten Bauabschnitt sind zu einem späteren Zeitpunkt weitere ca. 24 Wohneinheiten möglich. Es sind drei Vollgeschosse und zusätzlich ein zurückversetztes Staffelgeschoss geplant.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Bezüglich der Erschließung der Tiefgarage werden in der Sitzung vom Architekten alternative Lösungen vorgeschlagen. Um Störungen im Bereich Klosterstraße/Husarenstraße während der Bauphase weitestgehend zu vermeiden, wird vom Investor und dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit eröffnet, den Baustellenverkehr über das Gelände der Steyler Mission zur Arnold-Janssen-Straße zu führen. Das Verkehrsgutachten soll unter Berücksichtigung dieser beiden Punkte nochmals überarbeitet werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend eines vorliegenden Gutachtens vollständig ausgeglichen.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als „private Grünfläche“ dargestellt. Abweichend von der derzeitigen Beschlusslage des im Verfahren befindlichen neuen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Sankt Augustin, nach der eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen war, wird die Fläche nun im Auslegungsentwurf als Wohnbaufläche dargestellt. Da dieses Verfahren parallel zu dem hier beantragten Bebauungsplanverfahren in Bearbeitung ist und zudem davon auszugehen ist, dass die Auslegung des FNP gem. §3 Abs.2 BauGB (materielle „Planreife“ i.S. von §33 BauGB) durchgeführt sein wird, bevor der Bebauungsplan bekannt gemacht wird, gilt der Bebauungsplan dann gem. § 8 Abs.3, Satz 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt.

Das Gesamtkonzept „Klosterpark -- Wohnen für Generationen“ wird in der Sitzung nochmals ausführlich durch den Investor vorgestellt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Konzeptes zu schaffen, schlägt die Verwaltung die eingangs genannten drei Beschlüsse vor.

Hierbei bietet das Instrumentarium eines Vorhaben- und Erschließungsplans - anders als bei einem normalen Bebauungsplanverfahren - die Möglichkeit, die wesentlichen Merkmale des vorgestellten Entwurfs in einem Durchführungsvertrag festzuschreiben.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Technischer Beigeordneter