

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

## Sitzungsvorlage

Datum: 13.11.2008

Drucksache Nr.: **08/0416**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	02.12.2008	öffentlich / Vorberatung
Rat	17.12.2008	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 631 'Pastor-Hochhard-Str.' in Sankt Augustin Niederpleis für den Bereich zwischen der Pastor-Hochhard-Str. und dem Pleisbach;**

**Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

### Beschlussvorschlag:

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

„1. Der Rat beschließt für den Bereich der Fläche der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Sankt Augustin zwischen dem Pleisbach und der Pastor-Hochhard-Str. die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 631 „Pastor-Hochhard-Str.“ gem. § 13a BauGB.

2. Der Rat beschließt die Durchführung der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.“

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan vom 15.08.2008 zu entnehmen, der Bestandteil des Beschlusses ist.

### Problembeschreibung/Begründung:

Das Plangebiet, am Ufer des Pleisbaches gelegen, ist mit Seniorenwohnungen in Reihenhausanordnung bebaut. Die vorhandene Bausubstanz ist überaltert, die Zuschnitte der Wohnungen nicht altengerecht und nicht mehr zeitgemäß.

Daher soll der Bestand abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft beabsichtigt, auf der Fläche eine Mehrgenerationen-Wohnbebauung zu errichten. Dabei sollen 5 Häuser mit barrierefreien 3-4-Zimmer-Wohnungen für Familien entstehen und ein zentral im Grundstück gelegenes Haus mit barrierefreien 2-Raum-Seniorenwohnungen.

Insgesamt sollen 58 Wohneinheiten entstehen, die jetzigen Bewohner können die neu zu errichtenden Wohneinheiten beziehen.

Im Bebauungsplan wird die bauliche Nutzung als Reines Wohngebiet WR mit 2-geschossiger Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses festgesetzt. Das Gebäude für die Seniorenwohnungen wird auf max. 3 Vollgeschosse begrenzt.

Entlang des Pleisbaches wird der Fuß- und Radweg fortgeführt, der in diesem Bereich bislang über die Pastor-Hochhard-Straße verlief. Da hier auch Versorgungsleitungen verlaufen, wird die Fläche über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Da in ihm eine Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, wonach von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie von der Umweltprüfung abgesehen werden kann.

Obwohl keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Einschätzung der vorhandenen Umweltsituation erstellt. Die Ergebnisse dieses Fachbeitrages fanden in den Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Niederschlag. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Zur Einschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde ein Gutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass der zusätzliche Verkehr so gering ist, dass eine problemlose Bewältigung über die vorhandenen Erschließungsstraßen gewährleistet ist. Das Gutachten ist ebenfalls als Anlage der Begründung beigefügt.

Rainer Gleß  
Erster Beigeordneter

#### Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

- Die Gesamtkosten belaufen sich auf €.  
 Sie stehen im  Verw. Haushalt  Verm. Haushalt unter der Haushaltsstelle zur Verfügung.  
 Der Haushaltsansatz reicht nicht aus. Die Bewilligung über- oder außerplanmäßiger Ausgaben ist erforderlich  
Für die Finanzierung wurden bereits veranschlagt € , insgesamt sind €  
bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr €.