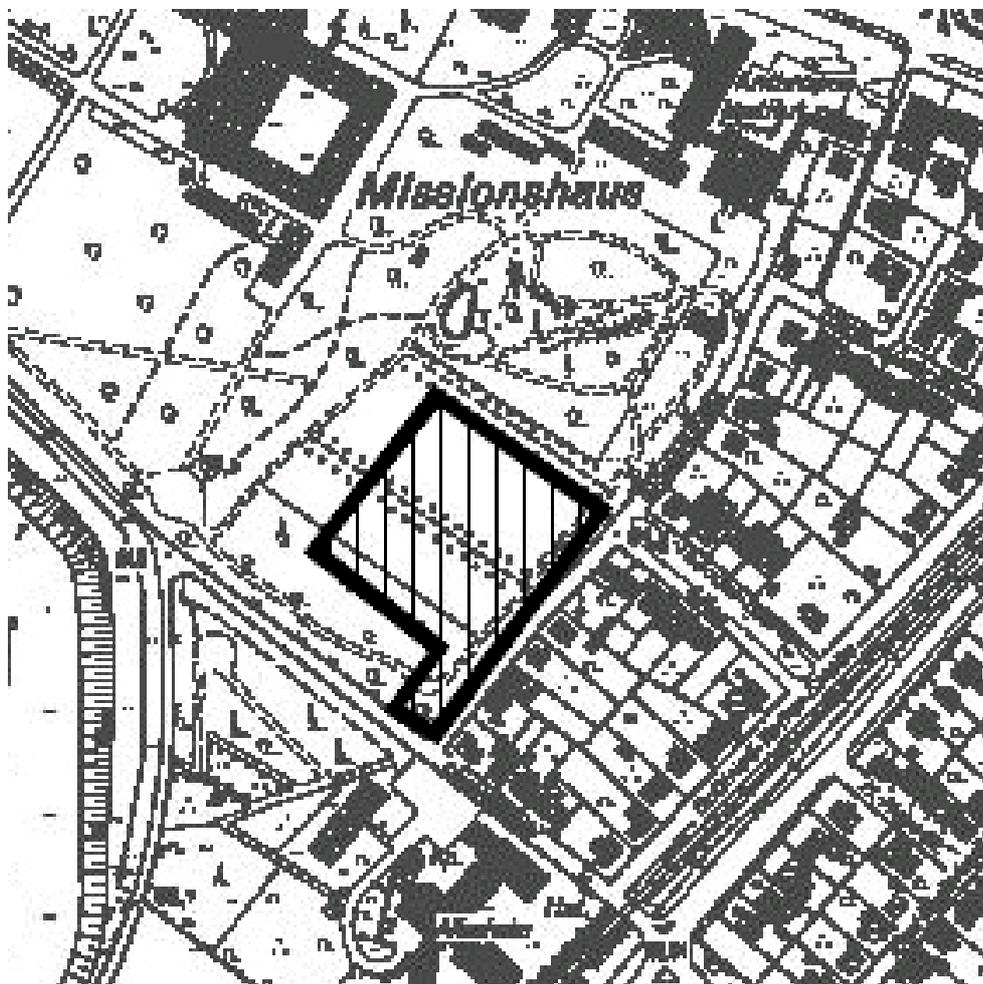


Begründung  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 115  
„Klosterpark“



## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Grundlage für Inhalt und Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 115 „Klosterpark“ in Sankt Augustin ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I-S. 1818), sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II-S. 885/1124), Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I-S. 466).

### **1.2 Planverfahren**

In seiner Sitzung vom 11.06.2008 beschloss der Rat der Stadt Sankt Augustin, dem Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen der „Husarenstraße“ und der „Klosterstraße“ zuzustimmen, und beauftragte die Verwaltung das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Entsprechend dem Ratsbeschluss zur Bebauung Klosterpark (Ratssitzung vom 11.6.2008, DS-Nr. 08/0058/1) wurde in der Zeit vom 05.09. bis 12.09.2008 die Planung frühzeitig der Öffentlichkeit und den Behörden vorgestellt.

Die Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.12.2008 bis einschließlich zum 16.01.2009 statt.

Im Zuge des Planverfahrens wurde durch das Büro für Vegetationskunde und Umweltplanung, Bonn nach § 2a BauGB ein Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 115 „Klosterpark“ erstellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung der Wohnanlage „Klosterpark“ unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter verbleiben werden.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hangelar, Flur 1 mit den Flurstücken 1442, 1657. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 12.250 m<sup>2</sup>.

## **3. Lage im Stadtgebiet, derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich der Stadt Sankt Augustin im Stadtteil Sankt Augustin „Ort“, zwischen der „Husarenstraße“ und der „Klosterstraße“, im „Klosterpark“ der Steyler Missionare.

Das Grundstück wird derzeit als Wiese genutzt mit Heckenanpflanzung und einer Aufforstung mit Fichten und Robinien im süd-westlichen Bereich. Das natürliche Gefälle verläuft von der Klosterstraße Richtung Nord-Westen und von Nord-Osten zur Husarenstraße.

Bei dem Gelände handelt es sich um ein extensiv, gartenbaulich bewirtschaftetes Grundstück, welches von Wald umgeben ist. Lediglich im Süd-Osten steht eine ca. 13 m breite Baumreihe/Baumgruppe entlang der Klosterstraße.

Die bestehenden Gebäude angrenzend der „Klosterstraße“ sind ein- bis zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Das naheliegende CBT-Wohnhaus ist dreigeschossig. Das Gelände ist von der „Klosterstraße“ erreichbar.

#### **4. Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht**

Der derzeitig wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Grünfläche dar. In dem zwischenzeitlich beschlossenen und der Bezirksregierung vorliegendem Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Das nahe dem Zentrum gelegene Grundstück grenzt an ein Wohngebiet an und liegt in direkter Nähe zum Sankt Monika Seniorenheim und der Stadtbahnhaltestelle.

Durch die Lage in einem dicht besiedelten Bereich und der bereits erfolgten Erschließung, soll diese Fläche zukünftig als Wohnbaufläche, barrierefrei für Mehrgenerationen, mit dem Schwerpunkt Altenwohnungen, genutzt werden.

Aufgrund dieser Sachlage ließ der Vorhabenträger den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 115 „Klosterpark“ über das Architekturbüro Niggemann-Richarz-Ahlefeld, Troisdorf entwickeln, worauf hin der Rat der Stadt Sankt Augustin am 11.06.2008 den Aufstellungsbeschluss fasste.

#### **5. Ziele und Zwecke des Vorhabens**

Ziel der Planung ist es, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.115 den dringenden Wohnbedarf in Bezug auf den demographischen Wandel in Zentrumsnähe zu decken. Vorgesehen ist eine barrierefreie Bebauung im 1. Bauabschnitt mit fünf höherwertigen Mehrparteienwohnhäusern und im 2. hinteren Bauabschnitt mit zwei Mehrparteienwohnhäusern.

Für das geplante Bauvorhaben wurde ein Wohnkonzept durch den Investor, die „Klosterpark GmbH“ erstellt.

Dies ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und als Anlage beigefügt.

#### **6. Bauliche Nutzung**

Schaffung von Wohnraum für Mehrgenerationen, mit den erforderlichen Gegebenheiten die Wohnungen bis ins hohe Alter selbstständig bewohnen zu können.

Durch die baulichen Gegebenheiten soll ein Austausch, die Begegnung und das Miteinander der unterschiedlichen Generationen gefördert werden.

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche ist als WR (Reines Wohngebiet) festgesetzt worden, um einen ruhigen Gebietscharakter zu erzielen, in Anlehnung an die Lage und die angrenzende Bebauung im Klosterpark.

##### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wurden für den Planbereich max. Geschosshöhen und zusätzlich auch Wand- und Firsthöhen festgesetzt, um ein homogenes Erscheinungsbild innerhalb der Parkanlage zu erreichen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die Geschosflächenzahl auf 1,2 begrenzt.

Weiterhin werden die Dachneigung und das Gebäudeniveau und die Anlage einer Tiefgarage geregelt. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

## **7. Landschaftspflege und Artenschutz (Grünflächen- und Pflanzfestsetzungen)**

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 115 „Klosterpark“ sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen.

Das bisherige Plangebiet wird zurzeit als Wiese extensiv genutzt.

Im süd- westlich Teil steht eine Aufforstung mit Fichten und Robinien.

Die nach der Bebauung verbleibenden Freiflächen werden als Gartenanlage gestaltet.

Im VEP soll eine Fläche von ca. 1800 m<sup>2</sup> im inneren Bereich des Areal und ein ca. 13 m breiter Streifen entlang der Klosterstraße als private Grünfläche ausgewiesen werden.

So wird der vorhandene Baumbestand bis auf die Flächen für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, wie Wege und Tiefgaragenzufahrt, gesichert.

Die genaue Lage der Wege wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes mit der Stadt vor Ort festgelegt.

Für die zu fällende Aufforstung wird eine Ersatzpflanzung in Höhe von ca.2000m<sup>2</sup> im Stadtgebiet in der Gemarkung Obermenden, Flur 2, Flurstücke 50 und 51 erfolgen.

Sollte dies nicht möglich sein wird eine Ersatzzahlung getätigt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch den als Anlage beigefügten, Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Artenschutzfachlichen Kurzeinschätzung und dem Artenschutzgutachten geregelt. Demnach bleiben durch den Teilerhalt der vorhandenen Hecken und bedingt durch deren hohe ökologische Wertigkeit Rückzugsbereiche für Kleintiere erhalten.

Die Artenvielfalt im Plangebiet ist, bedingt durch die derzeitige Nutzung und Grundstücksbeschaffenheit als relativ gering einzustufen.

Das Grundstück wurde eingehend durch den anliegenden Artenschutz-Fachbeitrag untersucht. Durch das Vorhaben ist demnach keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der vorhandenen Arten zu erwarten.

Der Ausgleich, bedingt durch das geplante Vorhaben erfolgt zu 100 % auf oder direkt angrenzend des Plangebietes.

Damit sind die Belange hinsichtlich der § 1 Abs.6 Pkt. 7 und § 1a Abs. 3 BauGB hinreichend berücksichtigt.

## **8. Öffentliche und private Verkehrsflächen**

Die Verkehrsfläche des Plangebietes besteht aus Privatwegen mit Besucherstellplätzen.

Die Müllentsorgung des 1. Bauabschnittes soll über die öffentliche Verkehrsfläche „Klosterstraße“ erfolgen, hierfür werden die Müllbehälter am Tage der Abfuhr zur Straße gebracht. Dies gilt auch für den 2. Bauabschnitt.

Der ruhende Verkehr wird in einer unterirdischen Tiefgarage und auf unbefestigten Außenstellplätzen innerhalb des Plangebietes untergebracht.

Die zukünftigen Privatwege werden als Rettungswege mit Aufstellflächen für die Feuerwehr ausgebaut und im Bauantragsverfahren nachgewiesen.

## **9. Erschließung**

### **9.1 Verkehr**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Klosterstraße.

Die gemeinsame Tiefgarage der Mehrfamilienwohnhäuser wird im vorderen Bereich des Grundstückes zur „Klosterstraße“ hin erschlossen. Ergänzend können bei Bedarf direkt angrenzend an die Klosterstraße einige Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden.

Bezüglich der zu erwartenden Schallimmission des Verkehrs im Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage wurde ein Schallschutzgutachten durch das Büro Graner & Partner erstellt. Ein Lärmkonflikt mit der vorhandenen Nachbarbebauung ist nicht gegeben.

Bezüglich des Verkehrskonzeptes wurde ein Verkehrsgutachten „Klosterpark“ vom 30. November 2007 durch das „Planerbüro Südstadt“ erstellt und ist als Anlage beigefügt. Dieses empfiehlt eine Erschließung des Baugebietes über die Klosterstraße / Husarenstraße zur B 56. Ergänzend wurde das zuvor genannte Gutachten durch das „Büro Planersozietaät“ auf Plausibilität geprüft. Auch dieser Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die geplante Bebauung der Charakter der Straße nicht wesentlich verändern wird.

Die Baustellenandienung erfolgt über das Grundstück der Steyler Missionare hin zur Arnold-Janssen Straße.

### **9.2 Abwasser/Regenwasser**

Die Abwasserbeseitigung soll vorbehaltlich der zurzeit noch nicht vorliegenden Kanalnetzgenehmigung über den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal in der „Klosterstraße“ erfolgen.

Sämtliche Abwässer werden dann der Kläranlage in Sankt Augustin-Menden zugeführt. Die mögliche Versickerung von Regenwasser nach § 51a LWG wurde über ein hydrologisches Gutachten geprüft.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist möglich und wird dementsprechend realisiert.

Das Baugrundgutachten und das hydrologische Gutachten vom 13.08.2008 ist als Anlage beigefügt.

### **9.3 Müllentsorgung, Gas-, Wasser-, Stromversorgung, Telefon**

Die Müllentsorgung erfolgt durch die RSAG.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über vorhandene Netze, die in das Plangebiet hinein erweitert und zum Teil verstärkt werden müssen.

Die Versorgung mit Telefon und eventuell Breitbandkabel erfolgt durch die Deutsche Telekom.

## **10. Kosten**

Durch die Wahl des Planverfahrens „Vorhaben- und Erschließungsplan“ ergeben sich für die Stadt Sankt Augustin keine Kosten, da alle Leistungen vom Vorhabenträger zu erbringen sind.

Die innere Erschließung erfolgt über Privatwege durch den Investor.

## **11. Weitere Gutachten**

Der Landschaftspflegerische Begleitplan, die Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung, das Artenschutzgutachten, das Verkehrsgutachten, die Plausibilitätsprüfung und das Schallschutzgutachten für den Fluglärm und den Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage sowie das Baugrundgutachten und das Hydrogeologische Gutachten sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 115 „Klosterpark“ beigelegt.

Sankt Augustin 19.05.2009