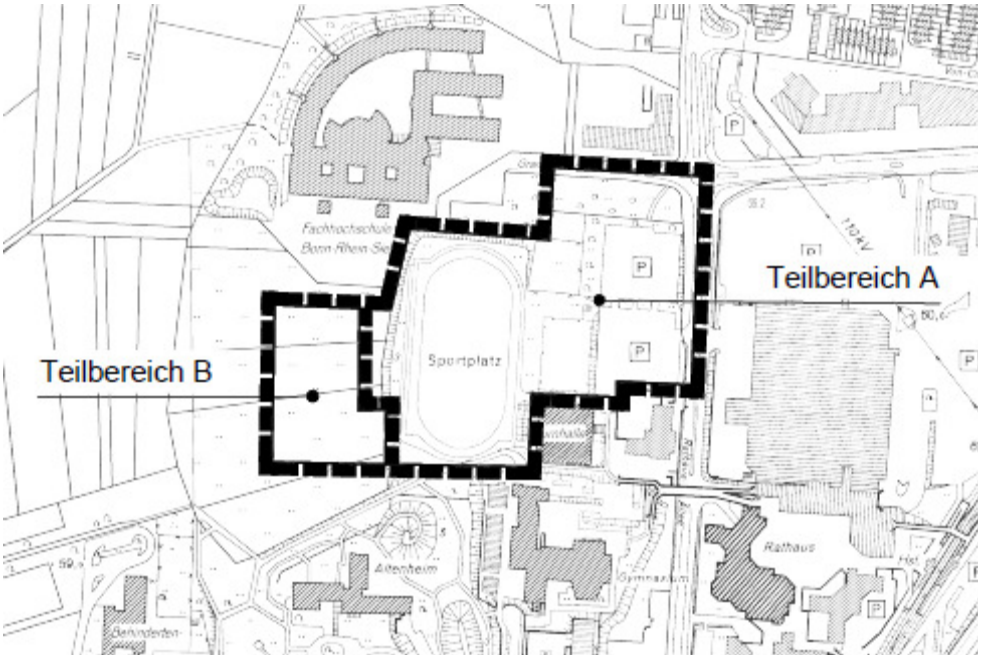
Begründung

3. Änderung
Bebauungsplan Nr. 113
„Haus Heidefeld“

Teilbereich B



1. Anlass der Planung, Planungsziele, Erforderlichkeit

Mit der weiter wachsenden Studentenzahl der Hochschule Bonn/Rhein-Sieg sind auch der Bedarf und die Nachfrage nach Studentenwohnungen gestiegen. Die Stadt Sankt Augustin hält insbesondere Grundstücksbereiche innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Zentrum-West“ im unmittelbaren Umfeld der Hochschule für diese Nutzung besonders geeignet.

Zwischenzeitlich liegt nun der Stadt das Angebot eines Investors vor, auf dem Grundstück, das sich unmittelbar östlich an den Sportplatz anschließt, mehrere Studentenwohnheime zu bauen. Die Stadt hat die Unterlagen geprüft und entschieden, dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Da der Investor an einer zügigen Umsetzung seines Vorhabens interessiert ist, beabsichtigt die Stadt, das bereits begonnene Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr.113 aufzuteilen und den Teilbereich B als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB weiter zu führen. Auf den Verzicht einer Umweltprüfung wird entsprechend hingewiesen. Der Entwurf für diesen Teilbereich behält sowohl die bestehenden Baugrenzen wie auch die Zahl der zulässigen Geschosse bei und ändert nur die Kerngebietsnutzung um in ein „Sondergebiet Studentenwohnheime“. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die Nutzung der Gebäude ausschließlich für Studentenwohnungen zulässig ist.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1 und umfasst den Bereich südlich der Hochschule Bonn/Rhein-Sieg, zwischen alter und neuer Sportanlage.

3. Angaben zum Bestand

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 „Haus Heidefeld“, der als ein wesentliches Teilstück der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Sankt Augustin Zentrum-West anzusehen ist, ist seit dem 03.11.2003 rechtswirksam. Der derzeitige Plan weist für den hier zur Änderung vorgesehenen Teilbereich B südlich der Hochschule Bonn/Rhein-Sieg, zwischen alter und neuer Sportanlage (Baufeld MK 5) eine Kerngebietsnutzung aus mit einer Geschossflächenzahl von 1,8 und einer maximal 3-geschossigen Bauweise. Im Rahmen der Änderung sollen diese städtebaulichen Kennzahlen bestehen bleiben.

4. Inhalt des Flächennutzungsplans/ sonstige Fachplanungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin enthält für den Teilbereich B der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 die Darstellung einer gemischten Baufläche. Da die beabsichtigte Änderung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs.2 Nr.2. BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Planbereich ist Bestandteil der Entwicklungsmaßnahme Sankt Augustin Zentrum-West.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Meindorf. Andere überörtliche Planungen, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnten, sind nicht bekannt.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Erschließung/ruhender Verkehr

Im Bereich der Kreuzung Rathausallee/Südstraße befindet sich die leistungsstärkste Möglichkeit, das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz anzubinden. Deshalb werden neben dem Verkehrsaufkommen der Hochschule auch die übrigen Bauflächen und die Sportanlage vorrangig über die Granthamallee und den Kreisverkehr der Rathausallee erschlossen.
Eine zweite Anbindung an die Rathausallee sieht der Bebauungsplan derzeit nördlich der Post vor.
Da die Rathausallee an dieser Stelle jedoch keinen vollwertigen Kreuzungsausbau zulässt, kann diese Anbindung nur eine untergeordnete Funktion übernehmen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Sankt Augustin hat im Umfeld der Hochschule Bonn/Rhein-Sieg vorsorglich schon immer Flächen für die Möglichkeit der Erweiterung der Hochschule frei gehalten. Dies kommt jetzt auch der Absicht des Investors zu Gute, der im Bereich der Änderung plant, ausschließlich Gebäude für studentisches Wohnen zu errichten. Um diese Nutzung sicher zu stellen, ist vorgesehen, das Sondergebiet Hochschule auf die Flächen des Änderungsbereich auszudehnen und um die Festsetzung „Studentenwohnheime“ zu ergänzen. Die maximal 3-geschossige Bauweise, die GFZ von 1,8 und die GRZ von 0,8 sollen erhalten bleiben. Um den ruhenden Verkehr in geordneter Weise unterbringen zu können, soll die Errichtung einer nach Möglichkeit auch überdachten Parkierungsanlage ermöglicht werden. Als Standort dieses Parkdecks sollte jedoch der südöstliche Grundstücksbereich gewählt werden, um die Verkehrsströme frühzeitig abzuleiten und nicht weiteren Lärm und Abgase tiefer in das Gebiet zu führen.

5.3 Versickerung nach § 51 a Landeswassergesetz

Für den gesamten Bereich der Entwicklungsmaßnahme Zentrum-West hat die Stadt ein Konzept zur Niederschlagsbewirtschaftung durch ein Fachbüro erarbeiten lassen. In diesem Gutachten wurden die vorhandenen Bodenverhältnisse untersucht und Empfehlungen für die Behandlung von Niederschlagswasser gegeben.

6. Lärmsituation

Westlich angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich eine Sportanlage Typ C. Für das Sondergebiet Hochschule, das jetzt hier durch ein Sondergebiet Hochschule / Studentenwohnheime erweitert wird, kann in Anlehnung an die 18.BImSchV, die für Sondergebiete keine Immissionsrichtwerte benennt, gem. gutachterlicher Einschätzung ein Schutzanspruch zwischen WA und MK als sachgerecht angenommen werden.
Die hier beabsichtige Nutzung ausschließlich für studentisches Wohnen und die Notwendigkeit, die Gebäude auf dem Grundstück sinnvoller weise nur in der vorgesehen Anordnung zu errichten, rechtfertigen auch in Bezug zur Nutzung des Sportplatzes ein gegenseitiges Gebot der Rücksichtnahme. Bei sachgerechter Abwägung führt dies dazu, dass die wenigen Bereiche, die in extremen Situationen von erhöhten Lärmwerten betroffen sein könnten zu akzeptieren sind. Die geplante Bebauung ist damit realisierbar und beide Nutzungen können uneingeschränkt nebeneinander bestehen bleiben.

7. Umwelt, Klima, Artenschutz

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen, da davon ausgegangen werden kann, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Da für den Bereich der Änderung bereits Baurechte bestehen, die in ihren Abmessungen nicht verändert werden, sind derzeit auch keine veränderten Auswirkungen auf Klima- und Artenschutz erkennbar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss jedoch noch vor Erteilung der Baugenehmigung eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden.

8. Kosten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Sankt Augustin Zentrum-West. Insofern ist die Ermittlung aller Kosten für Grunderwerb, Erschließungs- oder Ausgleichsmaßnahmen in die gemäß § 171 VGB erstellte „Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Entwicklungsmaßnahme Sankt Augustin Zentrum-West“ eingeflossen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums zu gewährleisten.
Ein Kaufvertrag für das gesamte Grundstück liegt im Entwurf bereits vor.

Sankt Augustin, den 14.03.2012