

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FD 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

## Sitzungsvorlage

Datum: 08.04.2015

Drucksache Nr.: **15/0109**

---

<b>Beratungsfolge</b> Zentrumsausschuss	<b>Sitzungstermin</b> 05.05.2015	<b>Behandlung</b> öffentlich / Entscheidung
--	-------------------------------------	--

---

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 117 „Rathausallee,, Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, westlich der Rathausallee, östlich des Finanzamtes und des Rhein-Sieg-Gymnasiums;**

**Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie Vorstellung der Hochbauplanung**

### Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss beschließt auf Grundlage des vorgestellten Bebauungsplanentwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen und nimmt die vorgestellte Hochbauplanung zur Kenntnis.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom März 2015 zu entnehmen.

### Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 14.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Rathausallee“ beschlossen.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Ergebnisse des Masterplanes Urbane Mitte sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Ziele der Masterplanung umgesetzt werden.

Angesiedelt werden sollen vorwiegend Dienstleistungseinrichtungen wie eine stationäre Pflegeeinrichtung, besondere Wohnformen wie z. B. Seniorenwohnungen und das Zentrum ergänzende Nutzungen.

Der Zentrumsausschuss hat nach Vorberatung und Vorstellung im Sozialausschuss am 29.04.2014 die Verwaltung ermächtigt, mit der Lindhorst-Gruppe als Investor konkrete Verhandlungen zu führen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Planung zu schaffen, wurde seitens der Verwaltung der vorliegende Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Die Festsetzung eines Mischgebietes bildet den planungsrechtlich erforderlichen Rahmen, um die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes mit 80 Pflegeplätzen und ein weiteres Gebäude in dem eine barrierefreie und altengerechte Wohnanlage geplant ist, realisieren zu können. Ergänzend zu den beschriebenen Nutzungen sind in beiden Gebäuden auf Erdgeschoßebene Dienstleistungsnutzungen, wie z. B. Physiotherapiepraxen, Friseur, Fußpflege und ein Café oder Restaurant vorgesehen.

Entsprechend den Vorgaben aus dem Masterplan Urbane Mitte soll in diesem Bereich eine Nutzungsvielfalt geschaffen werden, um so eine bessere Vernetzung der Bereiche östlich und westlich der Rathausallee zu schaffen.

Vordringlich sollen auf den jeweiligen Erdgeschoßebenen Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsnutzungen vorgesehen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mit 2 Zufahrten über die Rathausallee. Ein öffentlicher Fußweg ist zwischen beiden geplanten Gebäuden vorgesehen, um die Vernetzung zwischen Zentrum-West und Zentrum-Ost auch für den Fußgänger zu ermöglichen. Auf Grund des Höhenunterschiedes von ca. 4,50 m im Mittel zwischen der Ebene Finanzamt und der Ebene des Plangebietes ist eine barrierefreie Verbindung zwischen diesen beiden Ebenen nicht möglich. Eine Rampe erreicht mit einer Neigung von 6 % sowie den erforderlichen Zwischenpodesten eine Länge von 93 m. In dieser Größenordnung ist eine Rampe weder aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten noch aus Gründen des Flächenbedarfes sinnvoll. Ein barrierefreier Übergang besteht für die Öffentlichkeit über die vorhandene Rampenanlage in Höhe des alten Postgebäudes in einer Entfernung von ca. 200 m oder über die Hubert-Minz-Straße. Damit Bewohner und Besucher der geplanten Gebäude die ca. 4,50 m höhere Ebene im Zentrum-West barrierefrei erreichen können, erfolgt jeweils eine separate und private Anbindung über die beiden geplanten Gebäude durch eine Rampe bzw. Brücke ab dem 1. Vollgeschoss.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden, wenn dieser entweder eine Grundfläche von unter 20.000 qm festlegt oder bei 20.000 qm bis unter 70.000 qm eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien zum Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 8.706 qm und ist eingebettet zwischen der Bebauung des Finanzamtes und des Rhein-Sieg-Gymnasiums im Westen und dem Rathaus sowie den Gebäuden der Konrad-Adenauer-Stiftung und des Techno-Parks im Osten. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze und ihre Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, in diesem Fall 0,2, wird durch den Bebauungsplan eine Grundfläche von 6.965 qm festgelegt. Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Die Hochbauplanung kann durch das Planungsbüro bzw. durch den Investor in der Sitzung vorgestellt werden.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf \_\_\_\_\_ €

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan \_\_\_\_\_ zur Verfügung.

Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von

über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.

über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits \_\_\_\_\_ € veranschlagt; insgesamt sind \_\_\_\_\_ € bereit zu stellen. Davon entfallen \_\_\_\_\_ € auf das laufende Haushaltsjahr.