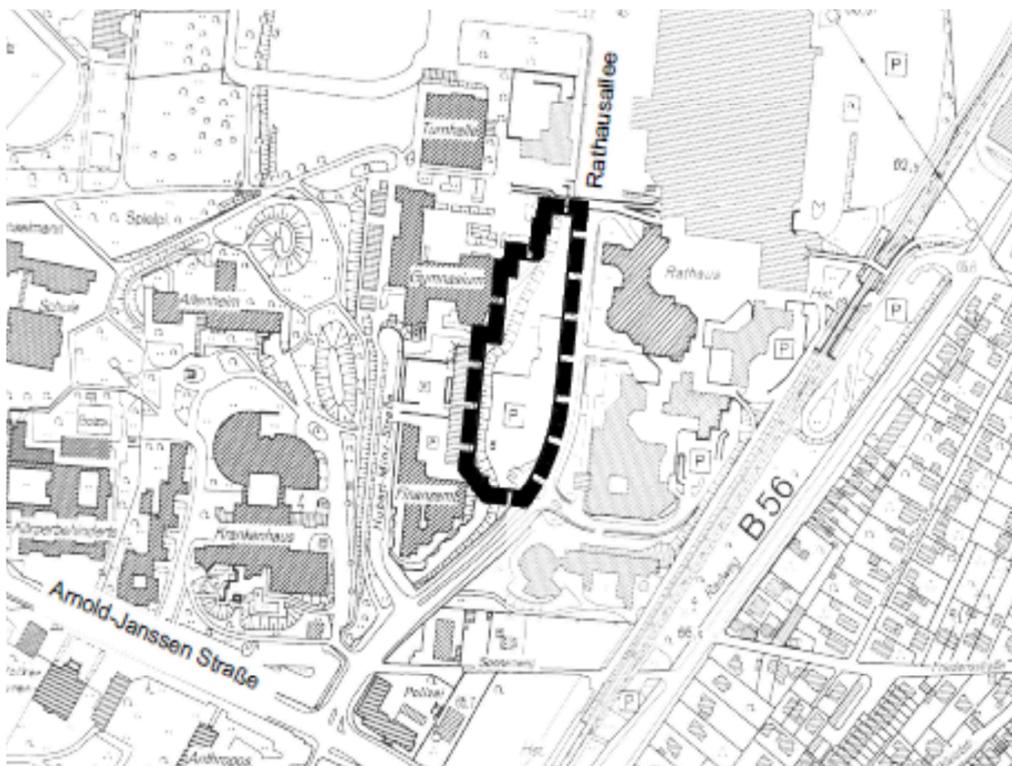


# Stadt Sankt Augustin

## Bebauungsplan Nr. 117 „Rathausallee“



Begründung Entwurf

## **1. Planungsanlass**

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.

Da sich die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im städtischen Eigentum befinden, wurden in den Jahren 2011 bis 2013 mehr als 30 Investoren angeschrieben und auf Basis konkreter Zielvorgaben um Vorschläge für eine Bebauung des gesamten Areals mit einer stationären Pflegeeinrichtung und betreutem Wohnen gebeten.

3 Investoren legten ausreichend qualifizierte Bebauungskonzepte vor. Nach einer ersten Beratung im Zentrumsausschuss und Vorstellung im Sozialausschuss, wurde in der Sitzung des Zentrumsausschusses am 29.04.2014 entschieden mit einem Investor weitere Verhandlungen zu führen.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes mit 80 Pflegeplätzen, sowie 6 Wohn- und Hausgemeinschaften und 7 bis 8 Pflegewohnungen. Darüber hinaus ist in einem weiteren Gebäude im Plangebiet eine barrierefreie und altengerechte Wohnanlage geplant. Ergänzend zu den beschriebenen Nutzungen sind in beiden Gebäuden auf Erdgeschossenebene Dienstleistungsnutzungen, wie z.B. Physiotherapie, Friseur, Fußpflege, Café /Restaurant vorgesehen.

Mit der Bebauungsplanaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen geschaffen werden.

## **2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben geplant, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Der Bebauungsplan ermöglicht kein Baurecht zur Realisierung von Vorhaben, die in der

Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben Anlage 1 Nr. 18.7 und 18.8 UVPG aufgeführt sind. Darüber hinaus wird der Schwellenwert von 20.000 qm für städtebauliche Vorhaben deutlich unterschritten.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungsbereich und berührt keine nationalen Schutzgebiete oder –objekte nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landschaftsgesetz NRW. Es liegen weder Natur- noch Landschaftsschutzgebiete nach § 23 und §26, noch gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatschG vor. Schutzwürdige Biotop des Biotopkatasters des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) sind ebenfalls nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist das FFH-Gebiet „Sieg“ Nr. DE-5210-303. Es befindet sich in ca. 1,6 km Entfernung vom Plangebiet.

### **3. Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet ist ca. 8.706 qm groß und befindet sich innerhalb der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, westlich der Rathausallee, östlich des Finanzamtes und des Rhein-Sieg-Gymnasiums und südlich der Mewasseret-Zion-Brücke.

### **4. Bestehendes Planrecht**

#### **4.1 Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg stellt den Bereich des Plangebiets als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin stellt für den Planbereich gemischte Bauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit entsprochen.

### **5. Bestandssituation**

Das Plangebiet wird nahezu vollständig als Parkplatz mit Schotterdecke genutzt. Die Fahrgassen sind mit einer Betondecke befestigt. Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Böschung, die überwiegend mit Gehölzen bestanden ist. Außerhalb des Plangebietes auf einem ca. 4,50 m höheren Geländeniveau befinden sich die Gebäude des Finanzamtes und des Rhein-Sieg-Gymnasiums.

## 6. Planinhalte

### 6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rathausallee, die entlang der östlichen Grenze des Plangebietes in nord-südlicher Richtung verläuft. Im Plangebiet sind 2 Einfahrtbereiche zum Anschluss an das örtliche Straßennetz vorgesehen. Im Süden kann das geplante Pflegeheim über den vorhandenen Kreisverkehr erschlossen werden. Im Norden ist ein weiterer Einfahrtbereich vorgesehen, der die geplante Tiefgarage für das barrierefreie und altersgerechte Wohngebäude an die öffentliche Verkehrsfläche anbindet.

Zwischen den beiden geplanten Gebäuden ist ein 4,00m breiter öffentlicher Fußweg vorgesehen, der, mit einer Treppenanlage versehen, auf die obere Ebene des Finanzamtes bzw. der Schule führt und dort direkt an einen öffentlichen Weg anschließt. Auf Barrierefreiheit wurde im Bereich des öffentlichen Weges aus stadtgestalterischen Gründen verzichtet. Aufgrund des Höhenunterschiedes von ca. 4,50 m im Mittel erreicht eine Rampe mit einer Neigung von 6% sowie den erforderlichen Zwischenpodesten eine Länge von bis zu 93 m. In dieser Größenordnung ist eine Rampe weder aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten noch aus Gründen des Flächenbedarfes an dieser Stelle sinnvoll. Ein barrierefreier Übergang befindet sich vor dem ehemaligen Postgebäude in ca. 200m Entfernung zum Plangebiet bzw. über die Hubert-Minz-Straße durch die das Finanzamt erschlossen wird. Fußgänger, die in keiner Verbindung zu den geplanten Nutzungen stehen, haben so die Möglichkeit die Ebene Finanzamt dennoch barrierefrei in einer vertretbaren Entfernung zu erreichen.

Damit Bewohner bzw. Besucher des Pflegeheimes ebenfalls das sich im Westen anschließende Geländeniveau erreichen können, um über die vorhandenen Wege in die „Grüne Mitte“ bzw. ins östliche Stadtzentrum zu gelangen, wird das Gebäude ab der 1. Etage mittels einem Brücken- bzw. Rampenbauwerk an das obere Geländeniveau angeschlossen und an den vorhandenen öffentlichen Weg angebunden.

In dem benachbarten geplanten Gebäude, wird ab der ersten Etage eine Rampe über die Tiefgarage zum öffentlichen Weg auf der Ebene des Finanzamtes vorgesehen, so dass Bewohner, Besucher und Kunden ebenfalls die obere Ebene westlich des Vorhabengrundstückes barrierefrei erreichen können.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung des gesamten Plangebiets erfolgt über den bereits in der öffentlichen Verkehrsfläche vorhandenen Kanal.

Darüber hinaus wurde für die geplanten Nutzungen im Plangebiet ein Versickerungsgutachten (Dr. Meinecke & Schmidt, August 2015) erstellt. Es wurden an 25 Stellen Rammkernsondierungen bis in Tiefen von 3-7 m unter Gelände vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass die Durchlässigkeit der Böden für die Versickerung der Niederschläge von versiegelten Flächen ausreichend ist. Auf Grund dieses Untersuchungsergebnisses werden im Rahmen der weiteren Hochbauplanung Vorkehrungen getroffen, das nicht belastete Niederschlagswasser, in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis, auf den Vorhabengrundstücken zu versickern.

### 6.3 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets werden die Aussagen des Masterplanes Urbane Mitte zu dem als Lupenraum „Parkplatz westlich Rathaus“ bezeichneten Bereich berücksichtigt. Die Zielaussage des Masterplanes beinhaltet für diesen Bereich die räumliche Fassung des Straßenraumes durch eine für das Stadtzentrum angemessene, qualitätsvolle Bebauung sowie die Vernetzung der Bereiche östlich und westlich der Rathausallee. Darüber hinaus werden aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den zentralen Nutzungen rund um die Marktplatte für diesen Bereich Dienstleistungsnutzungen sowie besondere Wohnnutzungen (z. B. Seniorenwohnen) vorgeschlagen.

Die Empfehlungen des Masterplanes zu den Nutzungen, wie z. B. kleinteiliger Einzelhandel (ausgerichtet auf die Bedürfnisse von Senioren), Wohnungen (Seniorenwohnen o. ä.), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, werden durch die Festsetzung eines Mischgebiets und der konkreten Planung des Investors mit dem Bebauungsplan umgesetzt. Mit der Festsetzung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Nutzungsvielfalt westlich der Rathausallee bestehend aus einer Pflegeeinrichtung, seniorengerechtem Wohnen, damit verbundene Dienstleistungseinrichtungen und einem Café bzw. einem Restaurant schaffen. Mit der Überplanung dieses Bereiches soll eine stärkere Vernetzung der Zentrumsareale östlich und westlich der Rathausallee im Stadtzentrum erreicht werden.

Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur auf Erdgeschosebene zugelassen, um eine stärkere Belebung im Zentrums – West zu erreichen aber eine weitergehende Ausdehnung des Einzelhandels auf andere Geschosebenen auszuschließen. Großflächiger Einzelhandel ist innerhalb von Mischgebieten grundsätzlich ausgeschlossen. Darüber hinaus werden die nach der Sankt Augustiner Liste zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung, Sportartikel und Schuhe in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen, da für diese Sortimente ausreichende Flächen im Nachbarbebauungsplan 107 vorgesehen sind. Ein kompletter Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente ist nicht vorgesehen, da die Ansiedlung von kleinteiligem Einzelhandel, der in direktem Zusammenhang mit der geplanten Nutzung eines Alten- und Pflegeheimes stehen könnte wie z. B. Sanitätsbedarf ermöglicht werden soll.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der geplanten und vorhandenen Nutzungen (Verwaltungsgebäude, Schule und Klinik) in diesem Teil des Stadtzentrums ausgeschlossen. Aufgrund der typischerweise eingeschossigen Bauweise dieser Nutzungstypen ist auch aus städtebaulichen Gründen ein Ausschluss gerechtfertigt. Die künftige Bebauung soll mit der vorhandenen prägenden Bebauung östlich der Rathausallee (Techno-Park, Konrad-Adenauer Stiftung, Rathaus) korrespondieren und mit der vorgegebenen Höhenfestsetzung eine entsprechende bauliche Einfassung auf der westlichen Seite der Rathausallee als südliches Eingangstor ins Stadtzentrum ermöglichen. Diese städtebaulich erforderlichen Rahmenbedingungen können mit Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetrieben nicht erfüllt werden.

Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Rhein-Sieg-Gymnasium und der geplanten Nutzungsstruktur im Plangebiet selbst sind Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution ausgeschlossen. Diese Nutzungen können, so die bisherige Erfahrung, negative Auswirkungen (Trading-Down-Effekt) auf die angrenzende Umgebung haben.

## 6.4 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet wird entsprechend der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Diese Obergrenze kann unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO bis maximal 0,8 durch Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird zugestanden, um der gewünschten städtebaulichen Wirkung der Nachverdichtung in einem innerstädtisch geprägten Bereich Rechnung zu tragen und das hierzu erforderliche Stellplatzangebot auf den Vorhabengrundstücken vorhalten zu können.

Mit einer festgelegten Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete überschritten. Die BauNVO sieht für Mischgebiete eine GFZ von höchstens 1,2 vor.

Eine Überschreitung der Obergrenzen ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn städtebauliche Gründe vorliegen und sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen wird erforderlich, um in Verbindung mit den zulässigen Geschossen und der maximal zulässigen Geschosshöhe mit dem außerhalb des Bebauungsplanes befindlichen Gebäuden zu korrespondieren und deutliche Raumkanten entlang der Rathausallee mit innerstädtischem Charakter entstehen zu lassen. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch diese Überschreitung der zulässigen Obergrenze nicht zu erwarten.

Um diesen innerstädtischen Charakter und die aus stadtgestalterischen Gründen erforderlichen Raumkanten zu erhalten, wird in dem Mischgebiet eine geschlossene Bauweise festgelegt und IV bis V Geschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 78,00 m über NHN festgeschrieben. Lediglich im Bereich des Kreisverkehrs wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 80,00 m erhöht, um die Möglichkeit zu schaffen, im Kreuzungsbereich zwischen dem Techno-Park und der Konrad-Adenauer-Stiftung auf der östlichen Seite der Rathausallee, eine Torsituation zu bilden, die den südlichen Eingang in das Stadtzentrum definiert.

## 6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Plangebiet festgelegt. Dabei steht aus stadtgestalterischen Gründen die Bildung einer Raumkante zur Rathausallee, unterbrochen durch einen öffentlichen Fußweg, im Vordergrund. Die vorgegebenen Baufenster ermöglichen auf Grund der Grundstücksgröße und -form nur einen geringen flexiblen Rahmen zur Ausgestaltung der künftigen Baumaßnahmen.

## 6.6 Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen

Die für die beiden Mischgebiete festgelegten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Kamine, Aufzugüberfahrten um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn diese zu den Außenkanten des jeweiligen Gebäudes einen Abstand von mindestens 2,00m einhalten und Belange des Brandschutzes nicht entgegen stehen. Diese Festsetzung wurde getroffen, um den Spielraum zur maximal zulässigen Höhenentwicklung im besonderen Ausnahmefall geringfügig zu erweitern. Dabei soll jedoch gewährleistet sein, dass diese untergeordneten Aufbauten nicht wesentlich in Erscheinung treten. Aus gestalterischen Gründen ist die Einhausung – sofern technisch möglich – gefordert.

## 6.7 Stellplätze, Garagen

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Mit Ausnahme der Tiefgaragenfestsetzung im Bereich des nördlichen Baufensters, sind auf den übrigen gesondert gekennzeichneten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) nur nicht überdachte Stellplätze zulässig. Mit der Festsetzung ist eine Bündelung der Stellplätze an 2 Standorte im Plangebiet beabsichtigt, um so eine Ordnung der Freiflächen zu erreichen und eine willkürliche Verteilung der Stellplätze im Planbereich zu vermeiden. Überdachte Stellplätze sind oberirdisch nicht zulässig, um die städtebauliche gewünschte Wirkung der Hauptbaukörper (Torbildung und Schaffung einer Raumkante) nicht zu beeinträchtigen.

## 6.8 Ausnahme gemäß § 31 BauGB

Der westliche Teil des Grundstückes ist durch eine Böschung geprägt. Die Höhendifferenz zwischen Böschungsfuß und Böschungsoberkante beträgt im Mittel ca. 4,50m. Um erforderliche Stellplätze im Bereich der Kreiselzufahrt unterbringen zu können, ist es aufgrund der Grundstücksform erforderlich teilweise in die Böschung einzugreifen. Aus diesem Grund werden Stützmauern zum Auffangen der Böschung außerhalb der überbaubaren Flächen erforderlich. Aus gestalterischen Gründen sind die Mauern zu begrünen.

## 6.9 Nebenanlagen

Aus gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelboxen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Nebenanlagen können aufgrund von ihrer Anzahl und Größe städtebaulich negativ in Erscheinung treten. Die überbaubaren Flächen sind innerhalb des Plangebietes so großzügig geschnitten, dass für Bauvorhaben notwendige Nebenanlagen ohne weiteres dort untergebracht werden können. Um die städtebauliche Wirkung der Hauptgebäude nicht zu beeinträchtigen, sind die Standorte der Müllsammelboxen im rückwertigen Grundstücksbereich vorzusehen. Sie dürfen straßenseitig nicht in Erscheinung treten. Darüber hinaus sind diese Boxen einzugrünen, damit sie sich in die Außengestaltung der gesamten Baumaßnahmen einfügen.

## 7. Grünordnerische Festsetzungen

Um den Alleecharakter der Rathausallee aufzugreifen und zu vervollständigen, werden auch zur Betonung der Raumkanten Baumstandorte in Form von Pflanzgeboten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt. Die rückwertige Seite des im Süden des Plangebiets vorgesehenen Gebäudes wird als Gartenanlage mit Terrassenflächen unter Einbeziehung der Böschung gestaltet.

Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Bestandsermittlung der im Plangebiet befindlichen Gehölze. Dabei galt es zu prüfen, ob durch die Planung Konflikte mit der Baumschutzsatzung bestehen. Insgesamt sind 5 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen von der Planung betroffen. Entsprechend den Vorgaben der Satzung sind hierfür 6 Bäume als Ersatz in einer vorgegebenen Qualität im Plangebiet zu pflanzen.

Darüber hinaus erfolgte eine Artenschutzprüfung (Stufe1). Als Ergebnis ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan und den geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbunden sind. Störungen lokal vorhandener Populationen sind nicht zu erwarten.

Stadt Sankt Augustin  
Fachdienst Stadtplanung  
April 2015

Anlagen:

- Fachbeitrag Artenschutz (Stufe 1)
- Bestandsermittlung Gehölze/ Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin
- Baugrunduntersuchung (Versickerungsgutachten)