

NEUNWERK Architekten - Burgstraße 54 - 53332 Bornheim

Stadtverwaltung Sankt Augustin
Technisches Rathaus
An der Post 19

53754 Sankt Augustin

Bornheim, den 16.11.2020

HANG/BOA/ku

Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre

Projekt:

**Seniorenwohnen in zentraler Lage mit 2 Gewerbe- / und 7 Wohneinheiten,
Kölnstraße 120, Sankt Augustin-Hangelar**

1. Lage, Umgebungsbebauung

Das geplante Bauvorhaben liegt im zentralen Bereich der Ortsmitte Hangelars mit allen wesentlichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzthäusern, Apotheken, Lebensmittelmarkt, Banken, Kirche und vielem mehr sowie idealer Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Dementsprechend stellt sich auch die Umgebungsbebauung hinsichtlich Verdichtung, Grundstücksausnutzung und Gebäudehöhen dar.

Das Grundstück liegt zwischen dem Lebensmittelmarkt 122/124 mit drei hohen Geschossen zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss, dem neu erstellten Wohn- und Geschäftshaus 116/118 mit drei Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss, woran sich im weiteren Verlauf der Kölnstraße ein viergeschossiges Ärzte und Bürohaus, Hs.Nr. 114, anschließt.

Rückseitig grenzt das Grundstück an das Grundstück der in ihrer Kubatur großen und prägnanten evangelischen Kirche an, auf der Straßenseite gegenüber befindet sich ein 3-4 geschossiges Ärztehaus (105/107) mit Apotheke.

Das Gebiet kann im Sinne der Baunutzungsverordnung von 2017 hinsichtlich der Nutzungen sowie der Bebauungsdichte und Ausnutzung als Mischgebiet (MI) oder urbanes Gebiet (MU) eingestuft werden.

Nettekoven Unkhoff
& Partner mbB

Alexandra Nettekoven
Dipl.-Ing. Architektin

Karsten Unkhoff
Dipl.-Ing. Architekt

Bernd Dahm
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Burgstraße 54
53332 Bornheim

Telefon
0 22 22-99 6 11-0

Telefax
0 22 22-99 6 11-69

E-Mail
info@neunwerk.de

Internet
www.neunwerk.de

Amtsgericht
Essen PR 1565

USt-IdNr.
DE814220861

2. Planungskonzept:

Das im Denkmalpflegeplan aufgelistete „gelbe Haus“ Nr.120 stellt einen optischen Markpunkt an der Kölnstraße in Hangelar dar, auch wenn es in Bausubstanz, Baujahr und Gestaltung nicht als „denkmalschutzwürdiges Objekt“ einzuordnen ist, wie auch im Denkmalpflegeplan vermerkt.

Trotz eines erheblichen Instandhaltungsrückstandes und Sanierungsbedarfes soll es in seinen wesentlichen Bestandteilen als Wohnhaus erhalten bleiben und saniert werden, auch wenn eine Niederlegung wirtschaftlich sinnvoller wäre.
Es erhält lediglich einen im Stil angepassten seitlichen Anbau mit Dachterrasse.

Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil im Anschluss an den Altbau ist ein dreigeschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss geplant.
Es handelt sich dabei vorwiegend um barrierefreie Kleinwohnungen, die alle auch über einen Aufzug erreichbar sind.
Insofern richtet sich das Angebot insbesondere an **alleinstehende Senioren**, die im unmittelbaren Umfeld fußläufig eine ideale Infrastruktur vorfinden, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Nahverkehr etc.

Der Erhalt des „gelben Hauses“ bedingt eine Einschränkung der Zugänglichkeit und der optischen Präsenz des neuen Gebäudeteiles.
Dennoch ist beabsichtigt, im Erdgeschoss je nach Bedarf kleinere Büros oder Praxen aus dem medizinischen Bereich einzuordnen, die nicht zwangsläufig Laufkundschaft benötigen.

Die Parkplätze für die Wohnanlage werden außerhalb des Grundstücks in kurzer fußläufiger Entfernung in einem Parkdeck an der Bachstraße untergebracht, wodurch kein zusätzlicher Fahrverkehr oder Ein- und Ausfahrten zu Tiefgarage oder Stellplätzen erforderlich werden.

3. Einordnung in den städtebaulichen Rahmen sowie die Zielvorgaben des zukünftigen Bebauungsplanes:

Das Gebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (2017) kann als Mischgebiet (MI) oder urbanes Gebiet (MU) eingestuft werden.
Die vorliegende Planung orientiert sich hinsichtlich der städtebaulichen Kennziffern sowie Grundstücksausnutzung (GRZ kleiner 0,6) an den Dichtewerten dieser Gebiete (GRZ 0,6 bzw. 0,8).
Insofern fügt sich die Planung in die umgebende Struktur sowohl hinsichtlich Bebauungsdichte als auch in Geschossigkeit und Höhe problemlos ein.

Aufgrund der Höhe und des steil ansteigenden Daches des gelben Hauses tritt der Neubauteil zur Kölnstraße hin nur unwesentlich in Erscheinung.

Die aufgezeigte Planung bringt die historisch gewachsene Baustruktur in Einklang mit der im Planungsrahmen gewünschten zeitgemäßen baulichen Nutzung.
Es soll eine Mischung von Wohnen und Gewerbe mit barrierefreier Zugänglichkeit und barrierefreier innerer Erschließung entstehen; eine auch optisch ansprechende Synthese von Alt- und Neubau mit qualitativ hochwertigem Wohnen mitten im Ortskern von Hangelar und somit ein ideales Angebot für Senioren, die damit nicht mehr auf ein Fahrzeug angewiesen sind.

Eine Bauvoranfrage für das Projekt wurde bereits im Januar 2019 eingereicht und bislang nicht beschieden.

Gegenüber dem damals eingereichten Konzept wurden in der jetzt vorliegenden detaillierteren Planung die Geschosshöhen deutlich vermindert sowie der Neubauteil nochmals deutlich mittels akzentuierter Trennfuge vom Altbau abgerückt.

Insofern steht die Planung in keinem Widerspruch zu den Zielen, die in der Begründung für den Aufstellungsbeschluss des B-Planes sowie der daraus resultierenden Veränderungssperre formuliert wurden.

Bornheim, den 18.12.2020


Dipl. Ing. Karsten Unkhot ARCHITEKT
Neunwerk-Architekten A 22517

