

Drucksache Nr.: 20/0504

Ergänzung

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt- u. Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2021/21.04.2021	öffentlich / Entscheidung

Betreff:

Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 „Ortsmitte Hangelar“

Ergänzung:

Im Umwelt- u. Stadtentwicklungsausschuss vom 02.02.2021 wurde der o.g. Tagesordnungspunkt aufgrund eines Beratungsbedarfs auf die Sitzung am 21.04.2021 vertagt.

Inzwischen hat der Antragssteller am 18.03.2021 bei der Bauaufsicht der Stadt Sankt Augustin einen geänderten Erdgeschossgrundriss eingereicht.

Im ursprünglichen Antrag waren im EG zwei kleinere Gewerbeeinheiten
-siehe ursprüngliche Anlage 3/Auszug Planunterlagen-
geplant.

Aufgrund eines konkreten potentiellen Mieters wurde nun die Planung im EG dahingehend geändert, dass im EG eine Physiotherapiepraxis vorgesehen wurde.
-siehe beigefügte Antragsänderung-

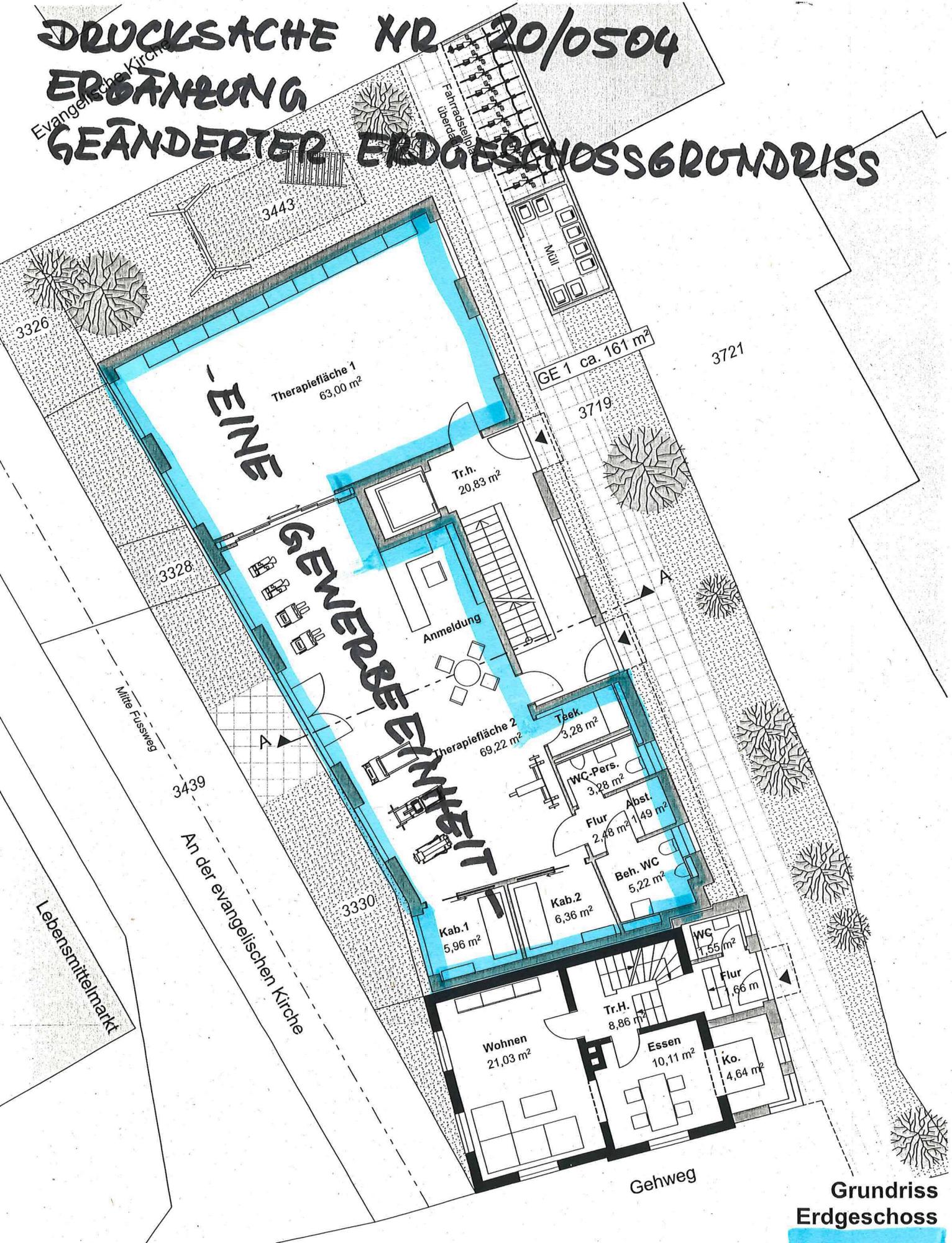
Nach wie vor sind die Aussagen in der Sitzungsvorlage/Drucksachennr.: 20/0504 bezüglich des Sachverhaltes und der Begründung – auch im Hinblick auf die geänderte Erdgeschossnutzung- zutreffend.

Eine Änderung der Erdgeschossnutzung von zwei kleineren Gewerbeeinheiten zu einer Gewerbeeinheit hat keinen Einfluss auf die Entscheidungsempfehlung, das Einvernehmen zu der Ausnahme von der Veränderungssperre zu erteilen.

DRUCKSACHE NR 20/0504

ERGÄNZUNG

GEÄNDERTER ERDGESCHOSSGRUNDRISS



Grundriss
Erdgeschoss

17.02.2020

Vorentwurfskonzept

Seniorenwohnen in zentraler Lage
8 Gewerbe-/ Wohneinheiten, Kölnstraße 120, Sankt Augustin

Physiotherapiepraxis

DRUCKSACHE NR. 20/0504 NEUNWERK Architekten ERGÄNZUNG GEÄNDERTES ANTRAGSSCHREIBEN

NEUNWERK Architekten - Burgstraße 54 - 53332 Bornheim

Stadtverwaltung Sankt Augustin
Technisches Rathaus
An der Post 19

53754 Sankt Augustin

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

Bornheim, den 16.03.2021

HANG/BOA/ku

Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre

Projekt:

Seniorenwohnen in zentraler Lage mit 1 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 vielen weiteren Infrastruktureinrichtungen 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.

Sparkasse Köln Bonn
IBAN DE48 3705 0198 0000 4009 37
BIC COLSDE33

Kreissparkasse Köln
IBAN DE35 3705 0299 0046 004167
BIC COKSDE33

Volksbank Köln Bonn eG
IBAN DE80 3806 0186 0819 4760 12
BIC GENODED1BRS

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 Wohn- und Geschäftsgebäude mit Staffelgeschoss geplant. Es handelt sich neben der Gewerbeeinheit im EG vorwiegend um barrierefreie Kleinwohnungen, die alle auch über einen Aufzug zu erreichen 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. Nach den getroffenen Feststellungen besteht ein hoher Bedarf in Hangelar an derart kleinen und daher auch bezahlbaren Wohnungen für Senioren.

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

Aktuell ist beabsichtigt, die gesamte Erdgeschoß-Fläche für eine **kleine medizinische Reha-Praxis** zu nutzen, da es einen Interessenten dafür gibt, der bereits in Hangelar ansässig ist und erfolgreich eine physiotherapeutische Praxis betreibt. Eine vergleichbare kleine Reha-Praxis ist in der näheren Umgebung nicht zu finden.

Diese Nutzung rundet das Konzept sowohl in städtebaulicher als auch im Hinblick auf die Nutzung ab.

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 16.03.2021

Sankt-Augustin, den 16.03.2021


Dipl. Ing. Karsten Unkloff
Neunwerk-Architekten

