

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

## Dringlichkeitsentscheidung

Datum: 06.07.2020

Drucksache Nr.: **20/0274**

---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Rat	02.09.2020	öffentlich / Genehmigung

---

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 230 'Ortsmitte Hangelar' in der Gemarkung Hangelar, Flur 8 und 9, zwischen Bachstraße, Udetstraße, Kölnstraße und Richthofenstraße; Aufstellungsbeschluss**

### Entscheidung:

Im Wege der Dringlichkeit wird gem. § 60 GO NRW entschieden, den Bebauungsplan Nr. 230 „Ortsmitte Hangelar“ zwischen Bachstraße, Udetstraße, Kölnstraße und Richthofenstraße aufzustellen.

Folgende Planungsabsichten sollen dargelegt werden:

Steuerung zukünftiger Bauvorhaben zum Zwecke des Erhalts und des Schutzes der bestehenden historisch gewachsenen Baustruktur im Ortskern.

Der Geltungsbereich ist aus dem Kartenausschnitt in der Anlage zu entnehmen.

Da die Voraussetzungen vorliegen, soll das Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom Juli 2020 zu entnehmen.

---

Bürgermeister

---

Ratsmitglied

## Sachverhalt / Begründung:

### 1. Anlass und Planerfordernis

Das im Wesentlichen seit Beginn des 19. Jahrhunderts entstandene Ortszentrum von Hangelar bildet mit seiner größtenteils kleinteiligen und vielfach erhaltenswerten Baustruktur und dem hieran angepassten Ausbau der Kölnstraße als zentrale Erschließungs- und Entwicklungsachse eine hohe städtebauliche Qualität, an der aufgrund der an vielen Stellen erhaltenen Gründerzeitlichen Baustruktur die bauliche Entwicklung im 19. und 20. Jahrhundert heute noch gut ablesbar ist.

Eine anhaltend hohe bauliche Dynamik hat im Stadtgebiet von Sankt Augustin sowie im Ortszentrum von Hangelar an vielen Stellen zu einer Reihe von Neubauten im Zusammenhang mit einer Nachverdichtung, wie auch in einzelnen Fällen zu einer Niederlegung von historischer Bausubstanz, geführt. Diese Entwicklung hat im Ortszentrum Hangelar zwischenzeitlich zu einer Situation geführt, in der sich größere Gebäudestrukturen, die bislang als Ausreißer und nicht als maßstabsbildend in Bezug auf das Einfügungsgebot im Sinne des § 34 BauGB bewertet wurden, sich zunehmend prägend auf das Ortsbild auswirken und somit zu einer maßgeblichen Bezugsgröße geworden sind.

Bereits im Jahr 2016 hat die Verwaltung einen städtischen Denkmalpflegeplan erstellt, welcher zusätzlich zu den gesetzlich geschützten Denkmälern im Stadtgebiet eine systematische Erfassung der historischen Stadtstruktur und der erhaltenswerten Baustrukturen durchgeführt hat, die derzeit jedoch keinen besonderen Schutzstatus gem. geltenden Denkmalrecht genießen. Darüber hinaus wurden mit der Planung Maßnahmen aufgezeigt, diese historischen kleinteiligen Strukturen nachhaltig zu bewahren und die hiermit verbundenen städtebaulichen Qualitäten zu sichern bzw. zu stärken.

Anlässlich der Niederlegung eines im Denkmalpflegeplans als erhaltenswerte Bausubstanz identifizierten historischen Fachwerkhauses für den Bau eines Mehrfamilienhauses im Zusammenhang mit einer starken Nachverdichtung, wurde die Verwaltung durch den Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss beauftragt, Kriterien und Instrumente zu entwickeln, um zukünftig baulicher Fehlentwicklung begegnen zu können.

Angesichts einer weiteren sich abzeichnenden baulichen Maßnahme auf einem der letzten verbliebenden Grundstücke mit erhaltenswerter Bausubstanz und Nachverdichtungspotenzial, für die der Verwaltung eine Bauvoranfrage vorliegt, wurde seitens des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 25.06.2020 der Verwaltung der Auftrag gegeben, mit den zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Instrumenten zur Durchsetzung der oben beschriebenen Zielsetzung hier regelnd einzuschreiten.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans im enger gefassten Plangebiet, soll für den weiteren Bereich des Hangelarer Ortskerns gleichzeitig die Entwicklung einer Rahmenplanung weiter voran gebracht werden, die zukünftig Maßnahmen und Instrumente zur Steuerung baulicher Maßnahmen in diesem Gebiet aufzeigt, welche in den kommenden Jahren nach und nach zur Umsetzung gebracht werden könnten.

## 2. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 230 „Hangelar Mitte“ verfolgt die planerische Zielsetzung einer städtebaulichen Steuerung zukünftiger Bauvorhaben zum Zwecke des Erhalts und des Schutzes der bestehenden historisch gewachsenen Baustruktur im Ortskern. Hierzu zählen insbesondere die unter Denkmalschutz stehende und die im Denkmalpflegeplan der Stadt Sankt Augustin als erhaltenswert eingestufte Bausubstanz. Die Planung dient hierbei einer Festlegung der städtebaulichen Kennziffer, um die bestehende gewachsene Bebauungsstruktur und die hiervon ausgehenden gestalterischen Qualitäten für die Ortsmitte nachhaltig zu sichern. Hierzu zählt insbesondere die Festsetzung von Bauweise, Geschossigkeit, Gebäudehöhen und überbaubarer Grundstücksflächen.

Durch die Entstehung einzelner Bauvorhaben mit Anspruch auf Genehmigung hat sich über die vergangenen Jahre eine Situation ergeben, aus der sich eine Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 34 BauGB begründet, die dazu geeignet wäre, die heutige städtebauliche Struktur und gestalterische Qualität bestehender schützenswerter Bausubstanz, die bereits im Denkmalpflegeplan der Stadt Sankt Augustin erfasst ist, nachhaltig zu beeinträchtigen.

Die oben genannten Festlegungen sollen daher einen planungsrechtlichen Rahmen schaffen, der die historisch gewachsene Baustruktur in Einklang mit einer zeitgemäßen baulichen Nutzung bringt, die die derzeitigen Ansprüche an Wohn- und Mischnutzungen, wie beispielsweise Barrierefreiheit, Klimaschutz bzw. -anpassung etc. gleichermaßen berücksichtigen kann.

## 3. Begründung für die Dringlichkeitsentscheidung

Wie bereits unter Punkt 1 erwähnt, liegt der Bauaufsicht mit Eingang vom 27.01.2020 eine Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus mit zehn seniorengerechten Wohnungen vor. Bei dem Grundstück handelt es sich, wie ebenfalls erwähnt, nicht nur um eines der letzten privaten Grundstücke mit Nachverdichtungspotentialen. Darüber hinaus befindet sich hier eines im Denkmalpflegeplan als erhaltenswert eingestuftes Gebäude, welches für die bauliche Umgebung eine prägende städtebauliche Wirkung entfaltet. Derzeit bestehen keine planungsrechtlichen Instrumente, die der Baugenehmigungsbehörde hier Möglichkeiten geben, bei Bedarf steuernd einzugreifen.

Die Bauvoranfrage müsste nach derzeit geltendem Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 BauGB positiv beschieden werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 230 „Ortsmitte Hangelar“ soll die Grundlage für die Anwendung der Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung nach §§ 14 ff. BauGB geschaffen werden. Nach der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt soll die Bauvoranfrage zurückgestellt werden.

Über die Bauvoranfrage ist allerdings spätestens binnen drei Monaten nach Eingang bei der Stadt zu entscheiden. Der Vorhabenträger hat somit bereits grundsätzlich den Anspruch auf Erteilung eines positiven Bauvorbescheids.

Eine rechtzeitige Beschlussfassung des Rates über den Aufstellungsbeschluss, eine rechtzeitige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und eine anschließende fristgerechte Zurückstellung wären im Rahmen einer regulären Beratungsfolge nicht zu erzielen, da die nächste Sitzung des Rates der Stadt Sankt Augustin erst für den 01.09.2020 terminiert ist. Es ist daher eine Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW erforderlich.

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
- hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand beziffert sich auf ca. 10.000 €.

- Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan 09-01-04 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.

- Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
- Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.