STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 09.11.2020

Drucksache Nr.: **20/0504**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	02.02.2021	öffentlich / Entscheidung

Betreff

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

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der Ausnahme von der Veränderungssperre wird erteilt.

Sachverhalt / Begründung:

Der Antrag bezieht sich auf das Flurstück 3443, Flur 9 in der Gemarkung Hangelar / Kölnstraße 120.

-siehe Anlage 1/Lageplan-

Bereits am 27.01.2020 ging bei der Bauaufsicht eine Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus mit zehn seniorengerechten Wohnungen ein.

Da es sich bei dem Grundstück nicht nur um eines der letzten privaten Grundstücke mit Nachverdichtungspotentialen im Ortskern von Hangelar handelte, sondern darüber hinaus sich auf dem Flurstück eines im Denkmalpflegeplan als erhaltenswert eingestuftes Gebäude befindet, welches für die bauliche Umgebung eine prägende städtebauliche Wirkung entfaltet, wurde per Dringlichkeitsentscheidung am 07.07.2020 ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 230 „Hangelar Mitte“ gefasst.

Ziele des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan mit der Bebauungsplan-Nr. 230 „Hangelar Mitte“ verfolgt dabei 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 beste-

hende 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 Grundstücksfläche.

Ebenso wurde per Dringlichkeitsentscheidung vom 08.07.2020 eine Veränderungssperre erlassen.

Zum Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre:

-siehe Anlage 2/Antragsschreiben-

Der Entwurf sieht die Erhaltung des im Denkmalplan als erhaltenswert eingestuftes Gebäudes an der Kölnstraße 120 vor. Geplant ist ein Anbau in Richtung evangelischer Kirche mit 7 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

-siehe Anlage 3/Auszug Planunterlagen-

Die im Januar dieses Jahres eingereichten Planunterlagen wurden dahingehend geändert, dass sich nunmehr das erhaltenswerte Bestandsgebäude optisch mehr vom neuen Anbau abhebt. Durch die Reduzierung der Gebäudehöhe des Neubaus dominiert dieser nicht das Gesamtgebäude von Seiten der Kölnstraße.

Die Gebäudehöhe ist niedriger als bei dem westlich angrenzenden Neubau der Kölnstraße 118 und dem östlich angrenzenden Lebensmittelmarkt. Ein Einfügen des Vorhabens bezüglich Gebäudehöhe und Kubatur in die Umgebungsbebauung ist gegeben.

Im Erdgeschoss des Neubaus ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die zu einer Stärkung des historisch gewachsenen Ortskerns beiträgt – im Entwurf aus dem Jahr 2020 war noch eine Wohnnutzung im Erdgeschoss vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze können in dem in geringer Entfernung liegenden Parkdeck des Gebäudes in der Bachstraße per Baulast nachgewiesen werden. Dies wird möglich, weil der Eigentümer dieses ebenerdigen Parkdecks auch gleichzeitig Eigentümer der Liegenschaften Kölnstraße 120, 122-124 sowie 126 ist und erforderliche Stellplatzkontingente unterschiedlicher Nutzungen und Liegenschaften neu zuordnen kann. Die im Parkdeck der Bachstraße vorgehaltenen Parkplätze für den Lebensmittelmarkt können im hinteren Grundstücksbereich desselbigen für eine zukünftige Markterweiterung nachgewiesen werden. Die konkrete Überprüfung des Stellplatzbedarfs erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

In der Regel wird erst dann über eine Ausnahme entschieden, wenn die Grundzüge eines Bebauungsplanes bereits feststehen, d.h. wenn der Bebauungsplan eine bestimmte Planreife hat. Die Befürchtung, dass durch Zulassung einer Ausnahme die Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde, muss ausgeräumt sein.

Der eingereichte Entwurf steht dem Hauptziel des aufgestellten Bebauungsplanes „Hangelar Mitte“, die Erhaltung der historischen erhaltenswerten Bausubstanz nicht entgegen. Die geplante überbaute Fläche/Grundflächenzahl von 0,599 ist relativ hoch. Mit Nebenanlagen (Wege, Müllplatz, Fahrräder) erhöht sich die Grundflächenzahl auf 0,766, dies entspricht jedoch einem Mischgebiet, bzw. einem urbanen Gebiet. Die Bauweise, die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe orientieren sich an den Nachbargebäuden und fügen sich diesbezüglich in die Umgebungsbebauung ein. Die geplante Nutzung entspricht der zentralen städtebaulichen Gewichtung des Flurstückes im Zentrum von Hangelar und trägt dazu bei, dass sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt.

Konkrete Festsetzungen für den Bebauungsplan wurden noch nicht getroffen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer 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.

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