

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 06.04.2021

Drucksache Nr.: **21/0167**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	21.04.2021	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 "Ortsmitte Hangelar" (Kölnstraße 126a)

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der Ausnahme von der Veränderungssperre wird erteilt.

Sachverhalt / Begründung:

Der Antrag bezieht sich auf das Flurstück 2761, Flur 9, in der Gemarkung Hangelar/Kölnstr. 126a.

-siehe Anlage 1/Lageplan-

Am 28.12.2020 ging bei der Bauaufsicht der Bauantrag für eine Nutzungsänderung des Gebäudes Kölnstr. 126a in ein Cafe/EG und einer Wohnung im OG ein. Nachdem die von der Bauordnung nachgeforderten Unterlagen zum Bauantrag nachgereicht wurden, stellte der Antragssteller am 01.04.2021 den Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Bestandsgebäude, das bereits ein Gewerbe beinhaltet.

Laut Denkmalpflegeplan liegt das Flurstück im erhaltenswerten historischen Ortskern von Hangelar. Des Weiteren liegt das Flurstück im Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplanverfahren Nr. 230 Hangelar Mitte.

Ziele des Bebauungsplanes Hangelar Mitte:

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 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 Grundstücksfläche.

Ebenso wurde per Dringlichkeitsentscheidung vom 08.07.2020 eine Veränderungssperre erlassen.

Zum Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre:

-siehe Anlage 2/Antragsschreiben, Planunterlagen-

Die Gebäudekubatur wird nicht verändert.

Im Erdgeschoss ist nach wie vor eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die zu einer Stärkung des historisch gewachsenen Ortskern beiträgt. Eine im Obergeschoss geplante Wohnnutzung findet man auch in der näheren Umgebungsbebauung.

Die erforderliche Anzahl von 6 Stellplätzen kann im „Innenhof“ nachgewiesen werden.

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, der Erhalt und der Schutz der bestehenden historisch gewachsenen Baustruktur im Ortskern nicht entgegen. Die geplante Nutzung entspricht der zentralen städtebaulichen Gewichtung des Flurstückes im Zentrum von Hangelar. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Konkrete Festsetzungen für den Bebauungsplan wurden noch nicht getroffen.

<Name des Unterzeichnenden>

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.