

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 06.04.2021

Drucksache Nr.: **21/0168**

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 112)

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der Ausnahme von der Veränderungssperre wird erteilt.

Sachverhalt / Begründung:

Der Antrag bezieht sich auf das Flurstück Nr. 3306 u. a., Flur 9, in der Gemarkung Hangelar/Kölnstraße 112.

- siehe Anlage 1/Lageplan -

Im Januar 2021 wurde die Nutzungsänderung Ladenfläche in eine Kaffee-Rösterei mit Verkauf und Café für einen Teilbereich des Gebäudes in der Udetpassage beantragt. Nachdem die Forderung nach einem räumlich abgetrennten Röstbereich mit einem geänderten Ladenkonzept beantwortet/ausgeräumt wurde, erfolgte der vorliegende Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre, Eingangsdatum: 6. April 2021.

Bei der Udetpassage handelt es sich um ein Bestandsgebäude, das bereits Gewerbeflächen beinhaltet.

Laut Denkmalpflegeplan liegt das Gebäude im erhaltenswerten historischen Ortskern von Hangelar. Des Weiteren liegt das Flurstück im Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Bebauungsplan-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 -

Der Antrag sieht die Umnutzung einer bestehenden gewerblichen Fläche im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes in eine Kaffee-Rösterei mit Verkauf und Café vor. Sanitarräume und ein kleines Lager sind im Untergeschoss geplant.

Die Gebäudekubatur wird nicht verändert, lediglich ein Abgasrohr zur Abführung der Röstabgase soll an der Nordfassade angebracht werden.

Eine immissionschutzrechtliche Überprüfung des Vorhabens erfolgte von Seiten der Kreisverwaltung Siegburg/Amt für Natur- und Umweltschutz, die keine Bedenken bezüglich der geplanten Abluftanlage geäußert haben.

Der Stellplatznachweis wird derzeit im Genehmigungsverfahren des Bauantrages geprüft.

In der Regel wird erst dann über eine Ausnahme von der Veränderungssperre 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. Art (gewerbliche Nutzung) und Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert. Die geplante Umnutzung 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.

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.

Anlagen

- 1 - Lageplan
- 2 - Antragsschreiben, Planunterlagen