

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Dringlichkeitsentscheidung

Datum: 07.03.2023

Drucksache Nr.: 23/0111

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung

Sitzungstermin

25.04.2023

Behandlung

öffentlich / Genehmigung

Betreff

Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 "Ortsmitte Hangelar"/ Kölnstraße 106

Entscheidung:

Im Wege der Dringlichkeit gemäß § 60 GO NRW wird entschieden, dass das Einvernehmen zu der Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt wird.

Sankt Augustin, 15.3.2023

Sankt Augustin, 16.3.2023



Dr. Max Leitterstorf
Bürgermeister



Ratsmitglied
(Knülle)

Sachverhalt / Begründung:

Der Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre bezieht sich auf die Flurstücke 3314 u.a., Flur 9 in der Gemarkung Hangelar/Kölnstr. 106.

-siehe Anlage 1/Lageplan-

Am 07.02.2023 ging bei der Bauaufsicht der Bauantrag für eine Nutzungsänderung von einer Bäckerei in ein Kosmetikstudio des Gebäudes Kölnstr. 106 ein. Einen dazugehörigen Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre, die für den Bebauungsplan Hangelar Mitte gilt, wurde am 07.03.2023 gestellt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Bestandsgebäude, das bereits ein Gewerbe beinhaltet. Laut Denkmalpflegeplan liegen die Flurstücke im erhaltenswerten historischen Ortskern von Hangelar, des Weiteren liegen sie im Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplanverfahren Nr. 230 Hangelar Mitte, für den eine Veränderungssperre gilt.

Ziele des Bebauungsplanes Hangelar Mitte:

Der Bebauungsplan mit 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 Grundstücksfläche.

Am 28.09.2022 wurde eine erneute Veränderungssperre für diesen Bereich bekanntgegeben.

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 Ortskerns beiträgt. Die erforderliche Stellplatzanzahl kann 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 werden würde, muss ausgeräumt sein.

Der eingereichte Entwurf steht dem Hauptziel des aufgestellten Bebauungsplanes „Hangelar Mitte“, nämlich der Erhaltung der historisch erhaltenswerten Bausubstanz sowie 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.

Begründung für die Dringlichkeitsentscheidung:

Seit Juli 2013 ist die Stadt Sankt Augustin Mitglied in der Gütegemeinschaft „Mittelstandsorientierter Kommunalverwaltungen e.V. (MKV mit RAL Gütezeichen); die Stadt hat sich damit für einen Bürokratieabbau verpflichtet (Abbau bürokratischer Hürden und Verkürzung der Entscheidungswege).

Unternehmer können u.a. erwarten, dass vollständige Bauanträge innerhalb von 40 Arbeitstagen bearbeitet und Genehmigungen erteilt werden. Durch die festen Terminzusagen erlangen mittelständische Unternehmen zeitliche und damit finanzielle Planungssicherheit.

Da die nächste Ausschusssitzung erst am 25.04.2023 stattfindet, können die Vorgaben und Fristen nur durch einen Dringlichkeitsentscheid gewahrt bleiben.

Die Maßnahme

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

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

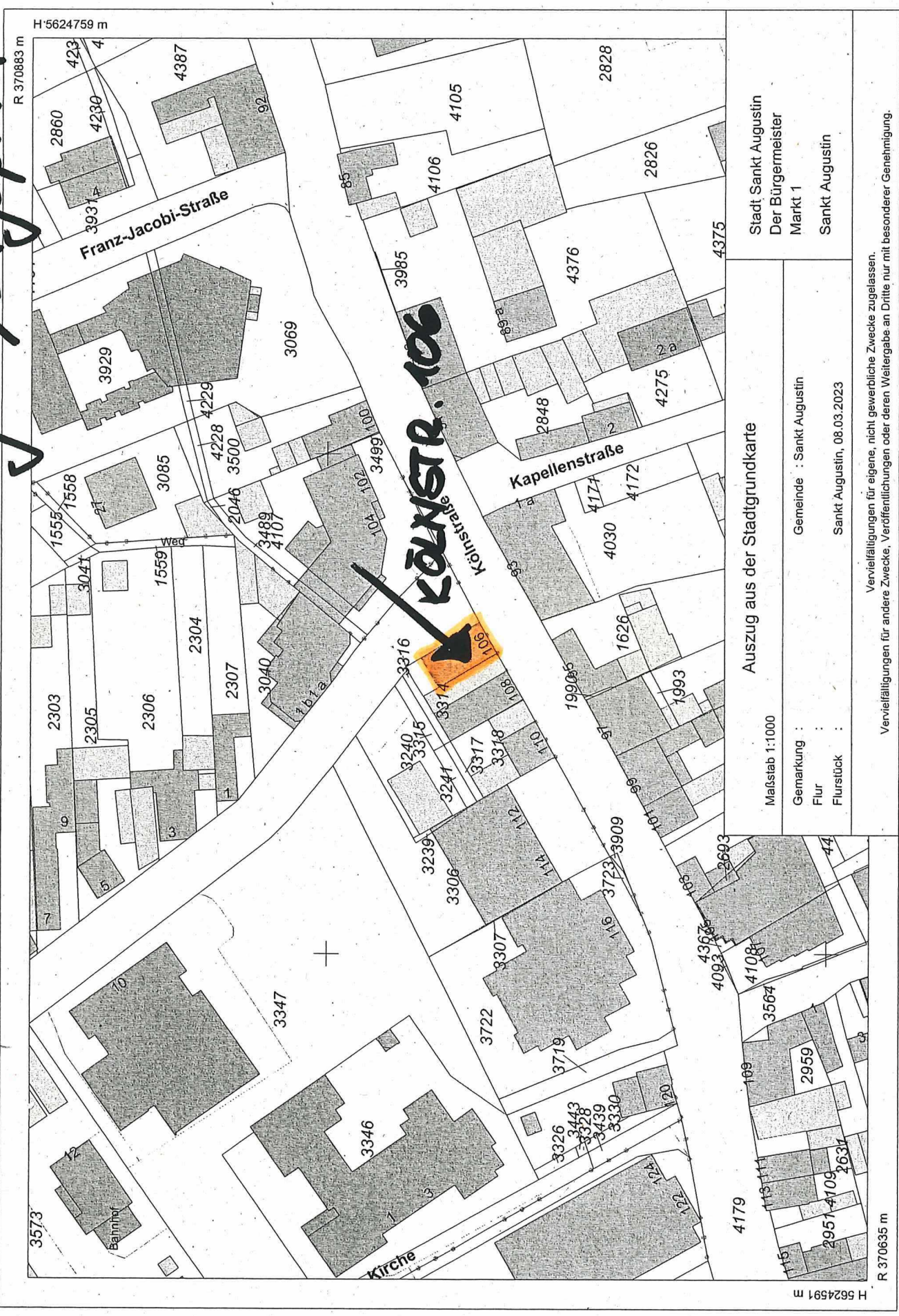
- ☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.
☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

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.

Aufage 1/Lageplan

DROCKS. NR. 23/0111



Auszug aus der Stadtgrundkarte		Stadt Sankt Augustin Der Bürgermeister Markt 1	
Maßstab 1:1000	Gemarkung :	Gemeinde :	Sankt Augustin
	Flur :	Sankt Augustin, 08.03.2023	
	Flurstück :		
Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte, nur mit besonderer Genehmigung.			

DRECKS. NR.
23/0111

Aulage 2 Auftragsschreiben Planunterlagen

Von: ;

Gesendet: Dienstag, 7. März 2023 07:32

An: Gerke-Koerting Manuela <Manuela.Gerke-Koerting@sankt-augustin.de>

Betreff: Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre, Bauantrag Kölnstr. 106 - Nutzungsänderung für Laden mit 44m2

Antrag: ~~der Erbgemeinschaft Schwarz~~ auf Ausnahme von der Veränderungssperre

Bauantrag: Nutzungsänderung von Bäckerei in Kosmetikstudio, Kölnstr. 106, Hangelar

Aktenzeichen 80/2023/KSR

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrte Frau Gerke-Koerting,

bei vorgenanntem Bauantrag (Aktenzeichen 80/2023/KSR) wird um Zulassung einer Ausnahme gemäß §14, Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 "Hangelar Mitte" beantragt.

Die beantragte Nutzungsänderung umfasst die Umnutzung eines vormals als Bäckerei genutzten Ladengeschäfts in ein Kosmetikstudio.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehende kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstruktur mit den erhaltenswerten Gebäuden des Hangelarer Ortszentrums zu erhalten. Das Planungsziel soll insbesondere durch Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche erreicht werden.

Die geplante Umnutzung widerspricht nicht dem Planungsziel des Bebauungsplanes. Die Art der baulichen Nutzung (gewerbliche Nutzung) bleibt weiterhin bestehen, an der überbauten Grundstücksfläche ändert sich nichts. Es stehen keine öffentliche Belange dem Bauantragsinhalt entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

