STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 06.11.2023
Drucksache Nr.: **23/0470**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Behandlung**
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	28.11.2023	öffentlich / Kenntnisnahme

---

Betreff

Sachstand Bebauungsplan Nr. 230 "Ortsmitte Hangelar"

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Sachstand zur Kenntnis

Sachverhalt / Begründung:

Am 08.07.2020 wurde per Dringlichkeitsentscheidung sowohl der Aufstellungsbeschluss als auch eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 230 „Ortsmitte Hangelar“ beschlossen. Eine inzwischen beschlossene erneute Veränderungssperre läuft am 28.09.2024 aus. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a abgewickelt.

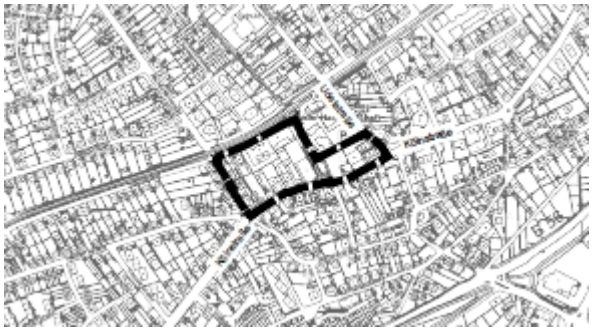

Bild Geltungsbereich Bebauungsplan „Ortsmitte Hangelar“

Die Planungsabsicht bei diesem Bebauungsplan ist die Steuerung zukünftiger Bauvorhaben zum Zwecke des Erhalts und des Schutzes der bestehenden historisch gewachsenen Baustruktur im Ortskern.

Aktueller Anlass war eine Bauvoranfrage für das mit einem erhaltenswerten Gebäude bebauten Flurstück Kölnstraße 120. Inhalt der Bauvoranfrage war die Errichtung eines Anbaues an das vorhandene erhaltenswerte Wohngebäude (gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss/Physiotherapeutenpraxis, barrierefreie Wohnnutzung in den Obergeschossen/7 Wohneinheiten).
-siehe DS-Nr. 20/0504-

Das Bebauungsplanverfahren sollte Erkenntnisse, die sich aus dem beauftragten Integrierten Ortsteilentwicklungskonzeptes Hangelars ergeben, mit in den Bebauungsplan integrieren.
Inzwischen wurde das Integrierte Ortsteilentwicklungskonzept dem Rat vorgelegt und beschlossen.

Folgende Aspekte aus dem Integrierten Ortsteilentwicklungskonzept sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes relevant.

Themenbereiche/Aussagen, Bezug zum Ortsteilentwicklungskonzept	**Festlegungen im Bebauungsplan**
Siedlungsstruktur/Ortsbild Der Geltungsbereich befindet sich in einem Quartier mit der höchsten Dichte /Keimzelle des Ortsteiles	Baufenster, GRZ, Geschossigkeit, Firsthöhen werden entsprechend festgesetzt.
Nahversorgung Nahversorgung wird durch einen Vollsortimenter abgedeckt. Eine Erweiterung wie im Einzelhandelskonzept vorgeschlagen, wurde bisher nicht realisiert	Das Baufenster im Bereich des Nahversorgers wird so ausgelegt, dass eine Erweiterung des Einzelhandels möglich ist.
Kölnstraße Nutzung Der Haupteinkaufsbereich in Hangelar bildet die Kölnstrasse Das historisch gewachsene Zentrum entlang der Straße ist als zentraler Versorgungsbereich einzustufen	Mit einer Nutzungsmischung als Festsetzung wird dieser Funktion Rechnung getragen
Wohnen Im Wohnsegment besteht insgesamt ein zu geringes Angebot an Wohnungen, insbesondere auch für Ein-bis Zweipersonenhaushalte sowie barrierefreier Wohnraum.	Entsprechende Baufensterausweisung ermöglichen weitere Bau,- Anbau-und Aufstockungsmöglichkeiten. Z.B. auf dem Flurstück der Kölnstraße 120 zur Schaffung weiterer Wohnangebote im Zentrum von Hangelar.
Straßenflucht Kölnstraße Entlang der Kölnstraße wird überwiegend eine Bauflucht eingehalten	Durch Baulinien wird die Bauflucht auf der Kölnstraße gestärkt.
Wegeverbindung Franz-Josef-Halm	Lediglich ein kleiner Teilbereich

Platz Bei der Umgestaltung des Franz-Josef-Halm Platzes ist eine Wegeverbindung in westlicher Richtung/Versorgungsmarkt verzeichnet	(Privateigentum) der Wegeverbindung befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (südlich der ev. Kirche). Eine zukünftige Wegeverbindung kann über einen städtebaulichen Vertrag und eine entsprechende Bebauungsplanfestsetzung gesichert werden.
Historische Baustruktur/Erhaltenswerte Gebäude Die Siedlungsentwicklung von Hangelar ging von der Kölnstraße aus, zahlreiche historische Gebäude, erhaltenswerte Gebäude befinden sich an der Kölnstraße	Im Plangebiet befinden sich 2 erhaltenswerte Gebäude Kölnstraße 120 Kölnstraße 134 Baulinie, Baugrenze, Dachformen, usw. werden entsprechend festgesetzt.

Der Bebauungsplan kann nur bedingt den Erhalt und den Schutz der bestehenden historisch gewachsenen Baustruktur im Ortskern gewährleisten; er kann lediglich dabei helfen, grundlegende Erhaltungsziele (Gebäudehöhe, Gebäudeausrichtung, Bebauungsdichte) rechtlich verbindlich zu verankern.
Einen Schutz der historischen Gebäudestruktur, einen Schutz vor einem Abriss der im Denkmalplan ausgewiesenen 2 erhaltenswerte Gebäude im Plangebiet sowie gebietstypische Merkmale sind nicht festzulegen.
Die Verwaltung wird deshalb eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB in den Bebauungsplan integrieren.

Bei einem Rückbau, einer Änderung, einer Nutzungsänderung oder einem Neubau sind demzufolge neben Bestimmungen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften auch die Bestimmungen der Erhaltungssatzung zu beachten. Dies gilt auch dann, wenn das Vorhaben im Übrigen baugenehmigungsfrei ist.

Exkurs: Verhältnis Bebauungsplan zu Erhaltungssatzungen:
Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB) und Bebauungspläne (§ 10 BauGB) sind Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die von der Rangfolge der Normen gleichwertig sind.1

*Erhaltungssatzungen und Bebauungspläne verfolgen **unterschiedliche städtebauliche Ziele**.*

*So enthält ein Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die **städtebauliche Ordnung**: Er setzt Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen fest.*

*Eine Erhaltungssatzung kann nach § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB den **Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiete**s aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zum Ziel haben. Die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB dient der Erhaltung einer gestalterischen Qualität des Gebietes, die sich auch aus der vorhandenen Bebauung ergibt. Der Begriff der städtebaulichen Gestalt bezieht sich auf die äußere Erscheinungsform der Bebauung des Gebietes.*

Erhaltungssatzung und Bebauungsplan ergänzen sich aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzung; Kollisionen sind vom Grundsatz daher nicht vorstellbar.

Rechtliche Würdigung einer Erhaltungssatzung:
Die Erhaltungssatzung gilt zusätzlich zum § 34 BauGB bzw. einem Bebauungsplan. Das heißt, ein Vorhaben kann sich nach § 34 BauGB einfügen oder nach dem B-Plan zulässig sein, jedoch nach der Erhaltungssatzung unzulässig. Somit wäre dann der Antrag zu versagen.

Anmerkung zur Bauvoranfrage Kölnstraße 120:

Auszug DsNr. 20/0504

Die Bauvoranfrage sieht keinen Abriss des im Denkmalplan als erhaltenswert eingestuften Gebäudes vor. Der eingereichte Entwurf steht den Zielen des Bebauungsplanes und der Erhaltungssatzung, die Erhaltung der historischen und erhaltenswerten Bausubstanz nicht entgegen. Bauweise, Geschossigkeit und Gebäudehöhe entsprechen auch nach der Berücksichtigung der Ergebnisse des Integrierten Ortsteilentwicklungskonzeptes an dieser Stelle der bereits bestehenden Baustruktur. Auch die geplante Nutzung entspricht den Zielen des Integrierten Ortteilentwicklungskonzeptes und der geplanten Nutzungsfestsetzungen im Bebauungsplan. Die Verwaltung steht der Bauvoranfrage auch im Hinblick mit den aus dem Integrierten Ortsteilentwicklungskonzept gewonnenen Erkenntnissen positiv gegenüber.

Einem Antrag des Eigentümers Kölnstraße 120 auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von der Veränderungssperre steht weder der geplante Inhalt des Bebauungsplanes, noch die geplanten Inhalte der Erhaltungssatzung entgegen, sofern der Eigentümer eine potentielle Entwicklung einer Wegebeziehung zum Franz-Josef-Halm Platzes in seiner Planung berücksichtigt.

Die Verwaltung wird für die Sitzungen des UStAs und des Rates Anfang 2024 die Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorbereiten. Anschließend kann in einer weiteren Sitzungsrunde die Abwägung sowie der Satzungsbeschluss gefasst werden, sofern keine weitere Offenlage notwendig ist.

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.