

Der Bürgermeister

Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

An die  
Fraktionen  
im Rat der Stadt Sankt Augustin

im Hause  
(per GroupWise/E-Mail)

und  
Herrn Günter Austria-Zink  
(per E-Mail)

Dienststelle Bürgermeister- und Ratsbüro Ratsbüro, Markt 1	
Auskunft erteilt: Herr Holland	Zimmer: 402
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 394
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 77394
E-Mail-Adresse: guenther.holland@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: <a href="http://www.sankt-augustin.de">http://www.sankt-augustin.de</a>	
Besuchszeiten	
Rathaus	Bürgerservice (Arztehaus)
montags: 8.30 - 12.00 u. 14.00 - 18.00 Uhr, dienstags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr	montags und donnerstags: 7.30 Uhr – 18.00 Uhr, dienstags und mittwochs: 7.30 Uhr – 14.00 Uhr, freitags: 7.30 Uhr – 12.00 Uhr

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen  
BRB-Holl.

Datum  
26.02.2015

**Bauvorhaben ehemalige Druckerei in Meindorf**  
Anfrage der SPD-Fraktion DS-Nr. 15/0042, vom 04.02.2015

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	17.03.2015	öffentlich

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantworte ich die o.a. Anfrage wie folgt:

**Zur Vorbemerkung:**

Die Planung der Mehrfamilienhäuser ist durch den Bauträger mit der Bauaufsicht frühzeitig abgestimmt worden.

Mit den unmittelbaren Anwohnern Martin-Luther-Straße 8, Hangelarer Straße 16 und Bahnhofstraße 31 sind bereits diverse und ausführliche Gespräche geführt worden. Diese Nachbarn werden auch über die Erteilung der Baugenehmigung, die in Kürze ansteht, unterrichtet.

**Frage 1:**

Was ist der Verwaltung über die endgültigen Planungen des Investors auf dem ehemaligen Gelände der Druckerei, Martin-Luther-Strasse in Meindorf bekannt?

**Antwort:**

Auf dem Gelände der ehemaligen Druckerei werden drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 12 Wohneinheiten errichtet. Die erforderlichen Stellplätze werden zum Teil

oberirdisch, zum Teil in einer Tiefgarage mit Zufahrt zwischen den Gebäuden Martin-Luther-Straße 4 und 6 errichtet.

**Frage 2:**

Warum hält die Verwaltung das geplante Vorhaben von der Anzahl der Wohneinheiten und der Art der Bebauung für das Wohnumfeld für vertretbar, obwohl in bilateralen Gesprächen mit einigen Anwohnern bereits Bedenken gegen die Größe und Art der Bebauung geäußert wurden?

**Antwort:**

Die geplanten Mehrfamilienhäuser erscheinen im Vergleich zu benachbarten Einfamilienhäusern massiv, im Vergleich zu benachbarten Mehrfamilienhäusern, die planungsrechtlich hier ebenso in die Bewertung einzubeziehen sind, fügen sich die geplanten Gebäude auch in ihrer Größe in die Umgebung ein. (§ 34 BauGB)

Die umliegende Bebauung besteht mehrheitlich aus Gebäuden mit zwei Vollgeschossen plus ausgebautes Dachgeschoss.

Die Firsthöhe, die vom Bauherrn ursprünglich höher geplant war, wurde annähernd auf die Firsthöhen der umliegenden Gebäude reduziert und passt sich der umliegenden Bebauung im Geviert an.

Obwohl es sich rechnerisch um drei Vollgeschosse handelt, lassen die Gebäudeansichten von der Martin-Luther-Straße auf eine zweigeschossige Bebauung plus ausgebautes Dachgeschoss schließen.

Die Grundstücksfläche wird zu weniger als 40 % überbaut. Damit entspräche die Ausnutzung der eines allgemeinen oder eines reinen Wohngebietes nach BauNVO, wobei zu berücksichtigen ist, dass dieser Aspekt in der Betrachtung nach § 34 BauGB nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Aus den o.g. Gründen ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

**Frage 2a:**

Wie gedenkt die Verwaltung die sich durch den Neubau extrem verschärfende Parkplatzsituation in den Bereich zu lösen? Schon jetzt liegen Beschwerden über fehlende Parkplätze in der benachbarten Henry-Dunant-Str. vor.

Warum stehen für 36 geplante Wohneinheiten nur 30 Parkplätze zur Verfügung.

Wo sollen Zweitwagen geparkt werden?

**Antwort:**

Die notwendigen Stellplätze werden zum großen Teil in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die übrigen Stellplätze sind entlang der Straße geplant, aufgelockert durch Straßenrandbegrünung. Für insgesamt 36 neue Wohneinheiten sind insgesamt 36 Stellplätze geplant, die entsprechend der Vorgaben der Bauordnung, § 51 auch nachzuweisen wären.

Stellplätze für Zweitwagen sind in der Bauordnung nicht vorgesehen. Um dies zu regeln wäre eine entsprechende Stellplatzsatzung für das Stadtgebiet erforderlich.

**Frage 3:**

Welche Art einer Wohnbebauung ist hier vorgesehen? Handelt es sich um öffentlich geförderten Wohnungsbau?

**Antwort:**

Es ist die Errichtung von drei Häusern mit je 12 Wohneinheiten geplant. Es sollen ausschließlich 2- und 4-Zimmer-Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

**Frage 4:**

Bestehen bereits Förderzusagen, bzw. gute Aussichten auf Fördergelder?

**Antwort:**

Durch die Wohnungsbauförderung des Rhein-Sieg-Kreises erfolgte mit Bescheid vom 27.11.2014 eine Förderzusage.

**Frage 5:**

Wie sieht der der Verwaltung aktuell bekannte Zeitrahmen des Bauträgers aus?

**Antwort:**

Entsprechend der Angaben im Flyer des Bauherrn war der Abbruch der alten Gebäude für Dezember 2014/Januar 2015, der Baubeginn für die neuen Mehrfamilienhäuser für Februar/März 2015, die Fertigstellung für Mai 2017 geplant. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass der Zeitrahmen u.a. davon abhängt, ob gegen die nun anstehenden Baugenehmigungen Klage eingereicht wird.

**Frage6:**

Wann und wie beabsichtigt die Bauverwaltung alle Bürger und die Politik umfassend über die Planungen zu informieren?

**Antwort:**

Die unmittelbar betroffenen Nachbarn wurden frühzeitig, der Ortsvorsteher bereits am 14.10.2014 über das geplante Bauvorhaben informiert. Den unmittelbar betroffenen Nachbarn wurden Lageplan und Ansichten der geplanten Gebäude zur Verfügung gestellt.

In Abstimmung mit der Verwaltung hat der Bauherr Flyer erstellen lassen, mit deren Hilfe die Nachbarschaft über das Bauvorhaben unterrichtet werden sollte. Diese Flyer wurden mit Datum vom 22.1.2015 an den Ortsvorsteher Meindorf wie vereinbart zur Verteilung in der Nachbarschaft des Bauvorhabens versandt.

Gleichwohl es als laufendes Geschäft der Verwaltung anzusehen ist, war von der Verwaltung beabsichtigt am 4.2.2015 im UPV unter dem Punkt Mitteilungen den Ausschuss über das Vorhaben zu informieren. Da der Ausschussvorsitzende die Sitzung aus Zeitgründen abgebrochen hat, war das nicht mehr möglich.

Nach Erteilung der Baugenehmigung erhalten die unmittelbar betroffenen Nachbarn Martin-Luther-Straße 8, Hangelarer Straße 16 und Bahnhofstraße 31 wie vereinbart eine Kopie der Baugenehmigung.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung:

gez. Rainer Gleß  
Erster Beigeordneter