

Der Bürgermeister

Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

An die  
Fraktionen und Fraktionslose  
im Rat der Stadt Sankt Augustin

im Hause  
(per E-Mail)

Dienststelle Dez. I Bürgermeister- und Ratsbüro, Markt 1	
Auskunft erteilt: Herr v. Borzyskowski	Zimmer: 401
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 394
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 77394
E-Mail-Adresse: luca.vonborzyskowski@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: <a href="http://www.sankt-augustin.de">http://www.sankt-augustin.de</a>	
Besuchszeiten	
<b>Rathaus</b>	<b>Bürgerservice (Ärztelhaus)</b>
montags: 8.30 - 12.00 u. 14.00 - 18.00 Uhr, dienstags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr	montags bis freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags und donnerstags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr,

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen  
BRB-vB.

Datum  
13.03.2018

**Nachfragen zur Beantwortung der Anfrage der CDU-Fraktion  
DS-Nr. 18/0075 „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Niederpleiser  
Straße 72“**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Rat	14.03.2018	öffentlich

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Fragestellung 1:**

Wie würden die oberirdischen Parkplätze „bewirtschaftet“, d.h., gäbe es zeitliche Einschränkungen und/oder konkrete Zuordnungen zu den gewerblichen Mietern?

**Antwort:**

Die hier als „gewerbliche Mieter“ bezeichneten Nutzer wären/sind im konkreten Falle die sog. EB sowie die GTPS. Nach Aussage/Mitteilung des Investors sollen die oberirdischen Stellplätze als Kurzzeitparkplätze genutzt werden und dienen den erdgeschossigen Nutzungseinheiten (EB und GTPS).

**Fragestellung 2:**

Von wie vielen Mitarbeitern der EB bzw. GTPS geht die Verwaltung aus?

**Antwort:**

- 2 -

Die Anzahl der entsprechenden/tatsächlichen Anzahl der Mitarbeiter ist für die Frage der Stellplatznotwendigkeit/des Stellplatznachweises nicht entscheidend, sondern bestimmt sich nach bauordnungsrechtlicher Betrachtung ausschließlich nach der Nutzungsart der Räumlichkeiten bzw. der Größe dieser Räumlichkeiten. Die hierfür notwendige Anzahl der Stellplätze wurde bereits in der originären Anfragebeantwortung mitgeteilt. Nachrichtlich wird mitgeteilt, dass es sich um 9 Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter der EB handelt (VZ und TZ, zu unterschiedlichen Arbeitszeiten), sowie um 2 Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter der GTPS.

**Fragestellung 3:**

Wo sollen nach der derzeitigen Planung die Mitarbeiter der gewerblichen Mieter parken?

**Antwort:**

Der Investor beabsichtigt die Unterbringung der Stellplätze für Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter der „gewerblichen“ Nutzungen in der Tiefgarage anzusiedeln.

**Fragestellung 4:**

Werden von den 32 Tiefgaragen-Stellplätzen bestimmte den gewerblichen Mietern für ihre Mitarbeiter und/oder Nutzer/Kunden zugeordnet und falls ja, wie viele?

**Antwort:**

Nach Mitteilung des Investors sollen von den insgesamt 32 Tiefgaragenstellplätzen insgesamt 6 Stellplätze den im erdgeschossigen Bereich untergebrachten Nutzungen (EB und GTPS) zugeordnet werden.

**Fragestellung 5:**

Wie groß werden die 26 Privatwohnungen durchschnittlich sein und von wie vielen Kfz je Wohnung geht die Verwaltung aus?

**Antwort:**

Konkrete Wohnungsgrößen sind der Verwaltung noch nicht mitgeteilt worden. Die Notwendigkeit bzw. Anzahl notwendiger Stellplätze ergibt sich jedoch auch nicht anhand der jeweiligen Wohnungsgrößen, sondern entspricht in vollem Umfange den allgemeinen Anforderungen anhand des Stellplatzschlüssels „1 Stellplatz pro Wohneinheit“, wie es sie auch der Verwaltung anhand der hier mitgeteilten Planungsabsichten dargelegt wurde.

**Fragestellung 6:**

Ist es richtig, dass es sich an der höchsten Ebene des neuen Gebäudes dann um fünf Stockwerke handelt?

**Antwort:**

Aufgrund der voraussichtlich geplanten Bauweise, hier des zurückspringenden Staffelgeschosses sowie des darüber liegenden Studiogeschosses, ist keine Vollgeschossigkeit im Sinne der LBauO gegeben. Durch einen solchen Rücksprung würde ein solches Gebäude in der Wahrnehmung weitaus niedriger wirken als bei einer durchgehenden 4-Geschossigkeit zuzüglich Satteldach. Deshalb würde die Verwaltung auch eine entsprechende Befreiung von der Festsetzung des maßgeblichen B-Plans in Erwägung ziehen. Allerdings liegt noch kein Bauantrag vor. Daher konnte

auch noch keine bauordnungs- wie planungsrechtliche Würdigung des Vorhabens vorgenommen werden.

**Fragestellung 7:**

Wie groß ist die Gesamtfläche des Grundstückes und wie groß ist die bebaute Fläche?

**Antwort:**

Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt 1.456 m<sup>2</sup>. Mangels Vorlage prüffähiger Bauantragsunterlagen respektive Planungsunterlagen, kann über die Größe der so dann zu bebauenden Fläche noch keine verlässliche Aussage getroffen werden.

In Anlehnung an die bereits an dortiger Stelle errichtete Liegenschaft (ehemals KSK) kann zumindest mitgeteilt werden, dass hier die Größe der sog. versiegelten Fläche bei ca. 90% liegt bzw. lag.

**Fragestellung 8:**

Wie lauten die sich durch Baumaßnahmen ergebenden Werte für Grund- und Geschossflächenzahl?

**Antwort:**

-hier wird auf die Beantwortung zu Fragestellung 7 verwiesen-

**Fragestellung 9:**

Ist bei der aktuellen Betrachtung durch die Verwaltung der B-Plan 605 bzw. 605\_1-f-Ä berücksichtigt worden?

- a. falls nein, warum nicht?
- b. falls ja, wie ist mit der momentan en Planung widersprechenden textlichen und sonstigen Festlegungen im B-Plan – z.B. „Kellergaragen sind nicht zulässig“ – umgegangen worden?

**Antwort:**

Die Maßgaben des zitierten B-Planes wurden, aufgrund der bisher hier vorgestellten Planungen, berücksichtigt. Aus den beabsichtigten Bauabsichten ergeben sich für die Verwaltung Notwendigkeiten, entsprechende Befreiungen auszusprechen. Hierunter fielen sodann auch die Befreiung zur möglichen Errichtung einer Tiefgarage. In Anbetracht der immer knapper werdenden, bezahlbaren Wohnräume, sowie der hieraus erwachsenden Notwendigkeit von Stellplätzen, kann nur durch den Bau von Tiefgaragen diesem Rechnung getragen werden.

Gleichermaßen prüft die Verwaltung weitere ggf. notwendige, jedoch auch städtebaulich vertretbare, Befreiungen.

**Fragestellung 10:**

In der Antwort ist von der Anwendung „möglicher und vertretbarer planungsrechtlicher Befreiungen“ die Rede. Um welche Befreiungen handelt es sich konkret, d.h. von welcher Vorgabe/Festsetzung wird mit welcher Begründung befreit?

**Antwort:**

Befreiungen/Abweichungen von planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie Abweichungen i.R. der Prüfungen nach der Landesbauordnung NRW zählen zu den sog. Geschäften der laufenden Verwaltung. Diese möglichen Befreiungen werden, in en-

ger Auslegung der Planungsziele eines B-Planes, jedoch auch in Anlehnung städtebaulicher Entwicklungen und Entwicklungsziele, betrachtet und geprüft. Sofern sich i.R. einer solchen Prüfung die städtebauliche Vertretbarkeit herausstellt, so ist nach Auffassung der Verwaltung auch eine und/oder mehrere Befreiungen zu erteilen.

**Fragestellung 11:**

Welche konkrete Umgebungsbebauung wird seitens der Verwaltung als unmittelbar und welche als mittelbar angesehen?

**Antwort:**

Bei der Betrachtung der mittelbaren und unmittelbaren Umgebungsbebauung liegt der Fokus zunächst auf der Lage des zu bebauenden Grundstückes. Dieses ist, wie im betreffenden Falle, direkt an einem Kreisverkehr liegend, und somit an einer exponierten Lage, welche aus Sicht der Verwaltung städtebaulich hervorgehoben werden sollte. Grundsätzlich betrachtet die Verwaltung hier das umliegende Geviert. So kommen gleichermaßen Liegenschaften wie „Eibenweg 1+3“, als auch die rückwärtigen Liegenschaften „Eibenweg 10-14“ in die Betrachtungslage.

**Fragestellung 12:**

Sieht die Verwaltung die geplanten 26 öffentlich geförderten Wohnungen für den dortigen Sozialraum als verträglich an und wenn ja, warum?

**Antwort:**

Aufgrund des immer stetiger steigenden Wohnungsbedarfs, zumal an bezahlbarem Wohnraum, hält es die Verwaltung für notwendig, sich für die Schaffung solcher öffentlich geförderten Wohnbauprojekte auszusprechen. Die grundsätzliche Notwendigkeit für derartigen Wohnraum ist entsprechend mit dem hierfür zuständigen Fachbereich, noch vor Bauantragstellung, abzustimmen (Stichwort: Wohnungsgrößen).

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Schumacher