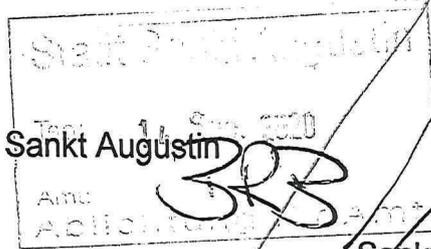


53757 Sankt Augustin

An den Bürgermeister der Stadt Sankt Augustin

Markt 1
53757 Sankt Augustin



Sankt Augustin, 08.09.2020

Geplantes Bauvorhaben in Sankt Augustin, Gemarkung Niederpleis, Nordstr. 9, Flur 7, Flurstück 4023

Sehr geehrter Herr :

seit 1988 ist meine Familie Eigentümer eines Wohnhauses in Sankt Augustin Niederpleis, das vormals Einfamilienhaus wurde mit Baubeginn im Jahr 2012 (Baugenehmigung Nr. ...) unter strengen Auflagen, insbesondere hinsichtlich der Dachkonstruktion, zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. Die daraus resultierende Bauweise hat zu erheblichen Mehrkosten unseres Bauvorhabens geführt, welche unter anderen Umständen zu vermeiden gewesen wären. Seither bewohne ich das Obergeschoss selbst; die Erdgeschosswohnung bewohnen meine Eltern und vorherigen Eigentümer des Objektes.

Das im Betreff genannte Nachbargrundstück Nordstr. 9 – geschätzt 1.300 bis 1.400 Quadratmeter groß – ist an der Straßenseite seit Jahrzehnten mit einem Einfamilienhaus bebaut, das der Vater () des letzten Eigentümers (Sohn) bis zu seinem Tod bewohnte. Der dahinter liegende immergrüne Garten mit altem Baumbestand (u.a. eine überhaushohe Esskastanie) wurde von ihm seit jeher als Gemüse- und Nutzgarten (Blühbeete) für seine Bienenzucht genutzt und bietet darüber hinaus vielen anderen Tieren und Pflanzen einen wertvollen Lebensraum. Nach dem Tode von Herrn haben wir als direkte Nachbarn – (

– uns an den Eigentümer des Grundstücks, Herrn , gewendet und gebeten uns zu informieren, wenn er beabsichtige, das Grundstück zu verkaufen. An einem Erwerb – ggf. gemeinsam – waren wir drei Familien interessiert, um es in seiner heutigen Bau- und Freiflächensituation zu erhalten. Auch die gegenwärtigen Mieter der Eheleute eine Familie mit drei Kindern, hätte das Anwesen gern erworben und ohne größere Veränderungen in bisheriger Weise genutzt. Eine Reaktion blieb aus; später wurde mitgeteilt, er habe den Verkauf des Grundstücks einem (befeundeten) Makler übertragen, wir müssten uns an diesen wenden. Von dort wurde uns mitgeteilt, das Grundstück sei bereits „reserviert“. Einige Zeit später erfuhren wir, das Grundstück sei an einen Bauunternehmer verkauft worden.

Vor ca. zwei Wochen schließlich wurde bekannt, dass das straßenseits gelegene Einfamilienhaus abgerissen und auf dem Grundstück ein „Achtparteienobjekt“ in 2-geschossiger Bauweise mit Flachdach und Staffelgeschoss, faktisch also

dreigeschossig, errichtet werden soll. Ein entsprechender Antrag auf Baugenehmigung ist inzwischen beim Bauamt der Stadt Sankt Augustin eingereicht worden. Auf Rückfrage wurde von dort ein Antrag auf Akteneinsichtnahme im laufenden Baugenehmigungsverfahren abgelehnt und auf die rechtlichen Möglichkeiten nach Erteilung einer Baugenehmigung verwiesen.

Da wir nach Lage der Dinge davon ausgehen, dass das Baugenehmigungsverfahren noch nicht abgeschlossen wurde, sehen wir uns dazu veranlasst, nachfolgend unsere Bedenken und unseren Widerstand gegen die Erteilung einer entsprechenden Genehmigung des o. a. Planvorhabens vorzutragen.

I. Die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist planungsrechtlich fragwürdig:

1. Für den Planbereich existiert kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB.

2. Die planungsrechtliche Zulässigkeit bestimmt sich sonach nach § 34 BauGB.

Danach ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Das geplante Achtparteienhaus widerspricht in eklatanter Weise diesen Anforderungen.

Der gesamte untere Nordstraßenbereich ist ausschließlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit Spitzdächern auf großzügig bemessenen Grundstücksfreiflächen mit Nutzgärten geprägt. Soweit einige der hinteren Teile der Grundstücke bebaut wurden, geschah dies in behutsamem Umfang mit Ein- oder Zweifamilienhäusern, ausschließlich mit Spitzdächern und unter Beibehaltung von Grundstücks- und Nutzgartenflächen. Die Höhenentwicklung dieser Gebäude war und ist entsprechend der Umgebungsbebauung begrenzt, eine bestimmte Firsthöhe ist nicht überschritten worden, ebenso mussten und wurden die Dachrinnen bis zu einer maximalen Höhe heruntergezogen werden. Damit haben sich auch sämtliche jüngeren Gebäude in die das Ortsbild prägende maßvolle und zurückhaltende Umgebungsbebauung eingefügt. Dieser das Ortsbild prägenden Bebauungsstruktur widerspricht das geplante Vorhaben in eklatanter Weise, von einem „Sich-Einfügen“ in den örtlichen Bebauungszusammenhang kann unter keinem Aspekt mehr gesprochen werden. Das gilt sowohl im Hinblick auf die Ausmaße des geplanten Baukörpers als auch auf die hiermit einhergehende Wohnungsverdichtung, die jedes Maß der Umgebungsnutzung sprengt.

Damit wäre das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

II. Dem geplanten Vorhaben stehen weitere öffentliche Belange entgegen:

1. Das Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, und planungsrechtlich nicht genehmigungsfähige Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, wird durch das geplante Vorhaben verletzt.

Bei einem geplanten Achtparteienobjekt sind mindestens acht Stellplätze nachzuweisen. Eine erhebliche Fläche für die Versickerung von Regenwasser im Erdreich würde dadurch entfallen, der Boden wird hierdurch zusätzlich zur Massivität der baulich in Anspruch genommenen Grundstücksfläche versiegelt.

Die hintere Situation des Plangrundstücks ist gekennzeichnet durch über Jahre gewachsene Spontanvegetation von mittlerweile baumsatzungsgeschützten Bäumen sowie Sträuchern, die zur Verbesserung und Erhaltung der kleinklimatischen Verhältnisse in der ohnehin besonders in St. Augustin problematischen Klimaverhältnisse von besonderer Bedeutung sind und zwingend zu erhalten ist. Hinzukommt eine bunte Vogelwelt, die sich hier angesiedelt hat und die durch das geplante Vorhaben vertrieben würde.

2. Die Kanalisation in der Nordstraße wird durch acht neue Wohneinheiten möglicherweise überbelastet, sodass die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nicht mehr gewährleistet ist.

3. Eine ausreichende Feuerwehrezufahrt ist angesichts der Größe der zur Bebauung geplanten Fläche und der hinzukommenden Stellplätze fraglich.

4. Die ohnehin heute bereits mehr als kritische Parksituation in der Nordstraße wird durch das geplante Vorhaben drastisch verschärft. Das Befahren der Nordstraße von der Niederpleiserstraße aus ist zwar lediglich Anliegern erlaubt; in der entgegengesetzten Richtung ist von der Einmündung der Steinkreuzstraße eine Ein- und Durchfahrt durch Verkehrsschilder für Kraftfahrzeuge verboten. An diese Regelung halten sich jedoch faktisch die Verkehrsteilnehmer nicht. Die Nordstraße wird munter in beiden Richtungen befahren; Meldungen dieser andauernden Verkehrsverstöße hierüber an die Polizei blieben ohne Resonanz. Die Nordstraße wird so in immer stärkerer Weise von Bewohnern umliegender Straßen, insbesondere der Niederpleiserstraße als Parkplatzfläche genutzt, sodass Besucher der heutigen Nordstraßenanlieger schon jetzt kaum noch einen Parkplatz in der Nähe bekommen können. Diese Situation würde sich bei Realisierung des geplanten Vorhabens in einen nahezu chaotischen Parkplatzsuch-Verkehrszustand mit all den damit einhergehenden bekannten Problematiken drastisch verschärfen. Hinzukommen die hiermit in Zusammenhang stehenden steigenden Belastungen durch die Fahrzeug-Geräuschemissionen.

III. Durch eine evtl. erteilte Baugenehmigung würden wir als unmittelbar angrenzende Nachbarn in unseren Rechten verletzt:

Die Nutzbarkeit unseres Gartens würde durch Verschattung erheblich beeinträchtigt, die Aufenthaltsqualität im Freien leidet massiv durch Geräusch- und Lärmentwicklungen von acht Parteien und deren Besuchern und Gästen, unsere Privatsphäre würde stark eingeschränkt; unser Anwesen erführe deutliche Immobilien- und Grundstückswerteinbußen. Der gesamte untere Nordstraßenbereich ist ausschließlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt; durch das geplante Bauvorhaben entstünde eine Mischsiedlung.

Da sonach insgesamt feststeht, dass die Genehmigung des geplante Bauvorhaben äußerst fragwürdig ist und wir fest dazu entschlossen sind, uns gegen eine evtl. erteilte Baugenehmigung mit einer Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht zur Wehr zu setzen,

beantragen wir hiermit,

für den Fall, dass wider Erwarten dennoch eine entsprechende Baugenehmigung erteilt werden sollte, uns diese förmlich zuzustellen.

Ich möchte dieses Schreiben als Beschwerde gemäß §24 Gemeindeordnung NRW in Verbindung mit §6 der Hauptsatzung der Stadt Sankt Augustin und §2 Abs. 7, Satz 1 der Zuständigkeitsordnung des Rates gewertet wissen.

Mit freundlichen Grüßen