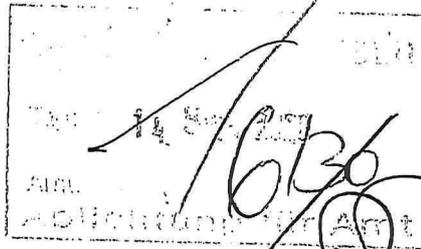


53757 Sankt Augustin

An den  
Bürgermeister der Stadt Sankt Augustin  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin



Ei-Jah 6/30

23.09.20

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

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir sind Angrenzer an das oben genannte Bauvorhaben. Unser Haus wurde durch unsere Eltern/Schwiegereltern in der gleichen Zeit errichtet, wie das Haus Nr. 9. Seitdem sind wir Angrenzer und Nachbarn. Leider ist der Versuch -auch durch andere Interessenten aus der Nachbarschaft- an den Erben des Hauses Nr. 9 heranzutreten, um die Immobilie zu erwerben, am Desinteresse des Erben gescheitert. Es ist nicht einmal zu Preisverhandlungen oder Ähnlichem gekommen.

Seit vielen Jahren beobachten wir bereits die stetig stattfindende Nachverdichtung der umgebenden Bebauung. Nun haben wir erfahren, dass das Objekt an einen Investor verkauft wurde und hier eine Neubebauung und Verdichtung erfolgen soll. Nach unseren bisherigen Informationen ist eine Bebauung mit einem 8-Parteienhaus geplant, (zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoß, also quasi dreigeschossig) die das Maß des vertretbaren deutlich überschreitet. Die Umgebung ist durch kleinteilige Einzelhausbebauung mit 1 ½ geschossigen 1-2 Familienhäusern geprägt.

Auf Nachfrage aus der Nachbarschaft beim Bauamt wurde 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 erteilt wurde, sehen wir uns trotzdem schon jetzt dazu veranlasst, nachfolgend unsere Bedenken und unseren Widerstand gegen die Erteilung einer entsprechenden Genehmigung des o. g. Bauvorhabens vorzutragen.

I. Das geplante Vorhaben ist planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.

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

2. Die planungsrechtliche Zulässigkeit bestimmt sich somit 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 Nordstraßenbereich ist ausschließlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit Satteldächern 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 Satteldächern und unter Beibehaltung großzügiger 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. Allein die Grundfläche eines Achtparteienhauses überschreitet das Maß der Umgebungsbebauung deutlich. Das Rücksichtnahmegebot wird durch die völlig andersartige Nutzungsstruktur eines Mehrfamilienhauses missachtet. Permanent genutzte Dachterrassen in einem Staffelgeschoss sind völlig untypisch für die vorhandene Struktur und führen zu einer Störung des Wohnumfeldes.

Damit steht fest, dass das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist.

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 8-Parteien-Objekt 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. Je nach Anordnung der Stellplätze ist mit einer erheblichen Störung der Wohnruhe zu rechnen.

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 Sankt Augustin problematischen Klimaverhältnisse von besonderer Bedeutung sind und zwingend zu erhalten ist. Hinzu kommt eine bunte Vogelwelt, die sich hier angesiedelt hat und die durch das geplante Vorhaben vertrieben würde.

Natur- und Artenschutz sind hier zu beachten.

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

3. Die ohnehin heute bereits mehr als kritische Parksituation in der Nordstraße wird durch das geplante Vorhaben drastisch verschärft. Die Nordstraße wird in immer stärkerer Weise von Bewohnern umliegender Straßen, insbesondere der Niederpleiser Straße als Parkplatzfläche genutzt, sodass Besucher der heutigen Nordstraßenanlieger schon jetzt kaum noch einen Parkplatz in der Nähe

bekommen können. Hinzu kommt, dass über die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze hinaus faktisch mit einem deutlich höheren Stellplatzbedarf zu rechnen ist. Der die Parksituation weiter verschärft und für die Anwohner verschlechtert. Dazu kommen noch die hiermit in Zusammenhang stehenden steigenden Belastungen durch die Fahrzeug-Geräuschemissionen.

5. Die Aufenthaltsqualität sämtlicher Gärten würde durch die Einsichtnahme aus den Dachterrassen des Staffelgeschosses und evtl. zusätzliche Balkone der ersten Etage erheblich beeinträchtigt.

III. Durch eine evtl. erteilte Baugenehmigung würden wir als unmittelbar angrenzende Nachbarn durch die Verletzung des Rücksichtnahmegebotes in unseren Rechten verletzt.

Somit ist klar, dass das geplante Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist. Wir sind fest dazu entschlossen sind, uns gegen eine evtl. erteilte Baugenehmigung mit allen zulässigen Rechtsmitteln zur Wehr zu setzen.

Wir beantragen wir hiermit, für den Fall, dass eine Baugenehmigung erteilt wird, uns diese förmlich zuzustellen.

Mit freundlichen Grüßen