

Sankt Augustin, 04.12.2020

53757 Sankt Augustin

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

Geplantes Bauvorhaben in Sankt Augustin, Gemarkung Niederpleis, Nordstr. 9, Flur 7, Flurstück 5006

**Hier: Ergänzungen zu den Fragestellungen zur 1. Sitzung des Haupt- und Digitalisierungsausschusses
(Tagesordnungspunkte 8 – 10)**

**sowie zur 1. Sitzung des Unterausschusses für Bürgerangelegenheiten
(Tagesordnungspunkte 1-4)**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Sehr geehrte Ausschussteilnehmende!

Dieses Schreiben formulieren wir auch für die übrigen Angrenzer, die Familien Gawellek und Schneider. Wegen der Kürze der Zeit und der Corona-Situation konnten wir die Unterschriften der übrigen über 30 Anwohner (die die früheren Eingaben bereits unterstützt haben) nicht nochmals einholen, es ist jedoch höchstwahrscheinlich, dass sie auch dieses Schreiben wieder mittragen.

Auf dem Grundstück der Nordstraße 9 soll ein Einfamilienwohnhaus abgebrochen werden. Ein Bauträger/Investor hat das Grundstück erworben und möchte nun eine Neubebauung vornehmen. Den Plan ein großes 8-Parteienhaus zu errichten hat er nach einem Gespräch mit den Angrenzern zurückgenommen und eine Neuplanung in Aussicht gestellt.

Der bislang geplante Baukörper war nach unserer Auffassung zu groß und widersprach den gesetzlichen Vorgaben des § 34 BauGB. Dies wurde auch durch ein Rechtsgutachten einer Kölner Fachkanzlei bestätigt. Dennoch hatte die Bauaufsicht der Stadt Sankt Augustin, entgegen den Einsprüchen der Anwohner (es gibt über 30 Widersprüche), eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt.

In dem oben genannten Gespräch wurde nun vom Investor, uns Angrenzern, eine erste Umplanung mit zwei großen, wiederum dreigeschossigen Flachdachbauten (davon ein Geschoss als sog. Staffelgeschoss) mit Tiefgarage vorgestellt. Dieses Konzept stellt zwar grundsätzlich eine Verbesserung gegenüber der Ursprungsplanung dar (der ruhende Verkehr wird, weniger störend, in einer Tiefgarage untergebracht und die zwei Baukörper liegen annähernd in der Flucht der vorhandenen ersten und zweiten Baureihe). Dennoch ist jeder der geplanten Baukörper immer noch deutlich größer, als alle Häuser der Umgebung. Die Grundfläche ist jeweils mindestens 30 % größer, als das größte Gebäude in der Nachbarschaft und doppelt so groß wie die durchschnittliche Bebauung im Viertel, allein deshalb

entspricht die Neuplanung wieder nicht den gesetzlichen Vorgaben des §34 BauGB. Hinzu kommt das Gebäudevolumen, welches jeweils mit gut 2000 m³ (ohne Tiefgarage!) etwa dreimal so groß ist, wie die umgebende Bebauung. Ganz zu schweigen davon, dass sich 4-5 Parteienhäuser in ein Baugebiet mit ein bis zwei Parteienhäusern nicht einfügen. Der Investor hat aufgrund unserer weiter bestehenden Bedenken daher zugesagt, seine Planung nochmals zu bearbeiten und über eine Ausführung mit Satteldächern nachzudenken. Diese Planung erwarten wir nun mit Spannung.

Für uns unverständlicherweise hatte aber die Bauaufsicht bislang dem Investor auch für das 8-Parteienhaus eine Genehmigung in Aussicht gestellt, was nachweislich des vorgelegten Rechtsgutachtens rechtswidrig gewesen wäre und zudem im krassen Widerspruch zum geltenden „Stadtentwicklungskonzept 2025“ der Stadt Sankt Augustin gestanden hätte. Daher auch unsere Nachfolgenden Anmerkungen und Fragen zur Behandlung des Bauantrages der angekündigten Neuplanung:

Die Stadt Sankt Augustin stellt auf ihrer Homepage fest, die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts 2025 (SEK 2025) hat „oberste Priorität“!

Was bedeutet das für die Umsetzung von Baumaßnahmen, wie wird die Verwaltung kontrolliert?

Auf Seite 37 des SEK 2025 heißt es „gering verdichtete Wohngebiete“ seien für diverse Stadtteile prägend, namentlich auch für Niederpleis. Dies gilt insofern sicherlich auch für den Bereich der Nordstraße/Steinkreuzstraße, wo sich ein sehr einheitliches Wohngebiet bestehend aus Ein- u. Zweifamilienhäusern befindet.

Wie wird sichergestellt, dass der Charakter erhalten bleibt?

Auf Seite 77 des SEK 2025 wird betont, der Wohnungsbau solle in Zukunft „sehr viel stärker qualitativ definiert werden“. Wie passt das dazu, eine sehr hochwertige Ein- und Zweifamilienhauswohnlage mit relativ großzügigen Grundstücken durch Geschosswohnungsbau punktuell zu unterbrechen und zu stören? Die bauliche Struktur wird hier durch klassische 1 ½-geschossige Wohnhäuser mit Satteldach geprägt. Wie passt hier ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus hinein, selbst wenn das dritte Geschoss nur ein sog. Staffelgeschoss ist?

Als „übergeordnetes Ziel“ wird im SEK 2025 weiter definiert, dass „homogene Siedlungsbereiche gesichert und eine Begrenzung der Nachverdichtung“ erfolgen soll.

Wieso lässt man dann Geschosswohnungsbau in einem Einfamilienhausgebiet zu. Beispielhaft wird gerne der alte Niederberg aufgeführt. Von der baulichen Struktur ist der Bereich hier durchaus vergleichbar, also wie wird die Stadt in Zukunft auf die neu gestellten Anträge reagieren, wenn wiederum Geschosswohnungsbau geplant werden sollte?

Auf Seite 103 des SEK 2025 wird nochmals explizit darauf abgezielt, dass „auch kleinere, homogene Gebiete in den Stadtteilen sowohl in ihrer städtebaulichen als auch sozialen Struktur gesichert werden.“ Ganz klar ist dies eine Handlungsvorgabe wie in einem so einheitlichen Bereich, wie der Nordstraße vorzugehen ist. Natürlich müssen die Vorgaben des Paragraphen 34 BauGB beachtet werden, aber jedweder Ermessensspielraum der durch diesen Paragraphen gegeben ist, muss doch mit erster Priorität den Zielen des SEK 2025 untergeordnet werden.

Schließlich wird auch in der Zusammenfassung des SEK 2025 unter dem Kapitel „Wohnen“ ausdrücklich gefordert „gewachsene Siedlungen erhalten“

Die Nordstraße ist eine gewachsene Siedlung die mittlerweile in zweiter und dritter Generation bewohnt und unterhalten wird. Die Anordnung von Geschosswohnungsbau fügt sich nicht in die gewachsene Siedlungsstruktur ein und wirkt störend.

Allein die Tatsache, dass sich über dreißig Anwohner durch Unterschrift gegen einen Geschosswohnungsbau ausgesprochen haben sollte doch verdeutlichen, dass hier nur eine maßvolle Nachverdichtung mit einer Bebauung, die sich tatsächlich einfügt, in Frage kommt.

Es kann doch nicht sein, dass hier dem kommerziellen Interesse eines einzelnen Investors Vorrang gegeben wird, vor den Forderungen des SEK 2025 und somit vor auch vor den Interessen der Bürgerschaft und insbesondere vor den Interessen der alteingesessenen Anwohner.

Mit freundlichen Grüßen