

Flächennutzung Nr. 630

Für den Bebauungsplan Nr. 630 „An der Waldstraße“ im Stadtteil Niederpleis in Sankt Augustin liegen die genauen historischen Festsetzungen (also welche Bebauung exakt vor einer Änderung zulässig war) nicht direkt im frei zugänglichen Textindex vor. [1, 2]

Um die genauen baurechtlichen Unterschiede und früheren Nutzungsmöglichkeiten (wie z. B. Geschosshöhe, Grundflächenzahl oder Bauweise) zu prüfen, stehen Ihnen folgende offizielle Wege zur Verfügung:

1. Einsicht über das Rats- und Bürgerinformationssystem / Bauamt

Da der Bebauungsplan online als PDF bereitgestellt wird, können Sie die dazugehörige Begründung sowie den Änderungstext einsehen. In der Begründung zu einer Planänderung ist gesetzlich vorgeschrieben, der „alte“ Zustand und der Grund der Änderung beschrieben. [1]

• **Direkter Download: Die Pläne sind im Download-Bereich der Stadt Sankt Augustin hinterlegt.** [1]

2. Persönliche Auskunft beim Bauamt Sankt Augustin

Für rechtsverbindliche Auskünfte zu konkreten Grundstücken innerhalb des Plangebiets bietet die Stadtverwaltung direkte Ansprechpartner an: [1]

• Zuständiger Ansprechpartner: Gebhard Pieper
Telefon: 02241 243-405
E-Mail: Gebhard.Pieper@sankt-augustin.de [1]

3. Recherche über das Landesportal (SIA NRW / Borisplus)

Sämtliche Bebauungspläne in Nordrhein-Westfalen werden sukzessive im zentralen Bauportal NRW / Geoportal bzw. über das GDI-NRW digital mit ihren Geltungsbereichen und Historien abgebildet. Dort lässt sich über die Adresssuche prüfen, ob ältere Planreifestände archiviert sind.

Um Ihnen zielgerichteter weiterzuhelfen:

• Geht es um ein konkretes Vorhaben (z. B. Anbau, Aufstockung oder Nutzungsänderung), das nach dem neuen Recht nicht mehr zulässig erscheint? Liegt Ihnen die Parzellennummer (Flur/Flurstück) vor, um den genauen Teilbereich des Plans einzugrenzen?

Stadt Sankt Augustin

Planänderung für Bau einer Wohnungslosen und Flüchtlingsunterkunft

Vor der aktuellen Einleitung der Planänderung für den Neubau der Flüchtlings- und Wohnungslosenunterkunft an der Waldstraße war auf dem betroffenen Grundstück planungsrechtlich der Bau einer Kindertagesstätte (Kita) vorgesehen. [1]

Die Historie und die baurechtlichen Hintergründe zu der betroffenen Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 630 „An der Waldstraße“ stellen sich wie folgt dar:

• **Bisheriger Planungsstand (Kita-Fläche):** Für ein geplantes Kita-Bauprojekt wurde der Flächennutzungsplan in der Vergangenheit bereits einmal gezielt geändert, um dort eine Kindertagesstätte zu ermöglichen. Da diese Planungen nicht wie ursprünglich gedacht umgesetzt wurden, entsprach die offizielle Ausweisung im Flächennutzungsplan bis zum jüngsten politischen Beschluss einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kita.

[1] Tatsächliche Bestandsbebauung: Unabhängig von der zwischenzeitlichen Kita-Planung befindet sich auf dem Areal real bereits seit längerer Zeit eine bestehende, dezentrale Unterbringungseinrichtung für wohnungslose Familien. Diese Bestandsgebäude gelten jedoch als stark sanierungsbedürftig. Noch länger zurückliegend diente die Fläche zudem schon einmal der Flüchtlingsunterbringung. [1]

Warum läuft das aktuelle Verfahren?

Da der Flächennutzungsplan rechtlich bindend eine andere Nutzung (die Kita) festlegte, musste der städtische Ausschuss im September 2026 ein erneutes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes anstoßen. Nur so können die planungsrechtlichen Weichen für den beabsichtigten, modernen Neubau (gedacht für geflüchtete und wohnungslose Familien sowie optional zusätzlichen Wohnraum durch ein Mehrfamilienhaus) geschaffen werden. [1] Der aktuelle Stand der Planungsunterlagen kann im Bebauungsplan-Archiv der Stadt Sankt Augustin direkt digital eingesehen werden. [1]

Aktuell befindet sich auf der betroffenen Fläche bereits eine Unterbringung für wohnungslose Familien.

Die Diskussion rund um die Flächennutzungsplanänderung an der Waldstraße (Bebauungsplan Nr. 630) bewegt die Gemüter in Sankt Augustin erheblich. Im Folgenden sind die geplanten Kapazitäten sowie die Kernargumente der politischen Fraktionen und der Anwohnerschaft zusammengefasst: [1, 2]

1. Geplante Kapazitäten & Belegungsobergrenzen

- **Maximalbelegung:** Die Stadtverwaltung nennt eine absolute Obergrenze von bis zu 200 Personen für die geplante kombinierte Unterbringungseinrichtung. [1, 2]

Bedarfsorientierter Stufenplan: Der Pressesprecher der Stadt, Benedikt Bungarten, betonte, dass man im Falle eines tatsächlichen Baues primär bedarfsgerecht vorgehen werde. Konkret angedacht ist für den Anfang eine deutlich kleinere Realisierung mit 50 bis 70 Plätzen.

[1] **Zusätzlicher Wohnraum:** Neben der reinen Unterkunft zieht die Verwaltung in Erwägung, auf dem Areal ein reguläres Mehrfamilienhaus zu errichten, um den allgemeinen Mangel an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet abzufedern.

[1] **Alternative Nutzung bei Leerstand:** CDU-Politiker schlugen vor, im Falle sinkender Flüchtlingszahlen ungenutzte Räume flexibel umzuwidmen – beispielsweise für „Verselbstständigungsapartments“ für Jugendliche. [1]

2. Argumente der Anwohnerinnen und Anwohner

- **Kritik an der Massenunterkunft:** Die Nachbarschaft im Umfeld der Waldstraße spricht sich vehement gegen eine Einrichtung dieser Größenordnung aus. Eine Kapazität von 200 Menschen wird für die vorhandene Grundstücksfläche als deutlich zu klein und überdimensioniert bewertet. Forderung nach

Dezentralität: Die Anwohner betonen ausdrücklich, dass sie nicht grundsätzlich gegen die Aufnahme von Geflüchteten sind. Sie fordern jedoch kleinere, über das gesamte Stadtgebiet dezentral verteilte Gruppen, anstatt das bestehende (ohnehin sanierungsbedürftige) Quartier massiv zu vergrößern. **Gefühl des Übergangenwerdens:** Es herrscht Frustration darüber, dass die Anwohnerschaft nicht vorab enger in die Standortfindung und die ersten Planungsschritte eingebunden wurde. [1]

3. Argumente und Standpunkte der politischen Fraktionen

CDU (Befürworter des Verfahrens):

- **Vermeidung von Turnhallen-Belegungen:** Die Union argumentiert, dass die Stadt jetzt strategisch die Weichen stellen müsse, um für zukünftige Zuweisungen gewappnet zu sein. Es

müsse unter allen Umständen verhindert werden, dass mangels Kapazitäten wieder Sporthallen für die Unterbringung gesperrt werden müssen. [1] Historie der Fläche: Die CDU verweist darauf, dass das Grundstück historisch betrachtet bereits vor der zwischenzeitlichen Kita-Planung erfolgreich für die Unterbringung genutzt wurde und die Infrastruktur im Kern bekannt sei. [1]

SPD (Gegner des aktuellen Beschlusses):

- Fehlender Bürgerdialog: Die Sozialdemokraten stimmten gegen die sofortige Einleitung des Verfahrens. Sie forderten stattdessen, die Bürgerbeteiligung vorzuziehen und erst nach einem echten Dialog mit den Anwohnern Fakten zu schaffen, statt diese vor vollendete Tatsachen zu stellen. Zweifel an der Größe: Auch die SPD-Fraktion stuft ein Gebäude für bis zu 200 Personen an diesem Standort als städtebaulich zu groß ein und plädiert stattdessen für den Erhalt und die Modernisierung kleinerer, dezentraler Einheiten. [1, 2]

Bündnis 90/Die Grünen (Klimaschutz-Bedenken):

- Erhalt von Grünflächen: Die Grünen brachten den Umwelt- und Klimaschutz ein. Sie argumentierten, dass die unversiegelte Fläche eine wichtige Funktion als Frischluftschneise für den Ortsteil Niederpleis besitze und daher aus ökologischen Gründen nach Möglichkeit unbebaut bleiben sollte.

[1] Hinweis: Trotz der Kontroversen hat der zuständige Ausschuss mehrheitlich beschlossen, das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan offiziell einzuleiten, womit nun auch die gesetzlich vorgeschriebene, frühzeitige Bürgerbeteiligung anläuft.