

# Sitzungsvorlage

Datum: 07.01.2004  
Drucksache Nr.: **04/0009**  
öffentlich

<b>Beratungsfolge:</b>	Planungs- und Verkehrsaus- schuss Rat	Sitzungstermin: 11.02.2004  10.03.2004
------------------------	---------------------------------------------	----------------------------------------------

## **Betreff:**

Bebauungsplan-Nr. 809 „An der Kleinbahn“ Gemarkung Birlinghoven, Flur 10 zwischen der Pleistalstraße, dem heutigen Ortsrand und der Gewerbegebietszufahrt „Zur Kleinbahn“;

1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
2. Auslegungsbeschluss

## **Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an dem Bebauungsplanverfahren sowie den Verfahrensvorschlag der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den vorliegenden Entwurf sowie die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 809 „An der Kleinbahn“ für das Gebiet der Gemarkung Birlinghoven, Flur 10, zwischen der Pleistalstraße, dem heutigen Ortsrand und der Gewerbegebietszufahrt ‚Zur Kleinbahn‘ gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 09.01.2002 zu entnehmen.

## **Problembeschreibung/Begründung:**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dem Bebauungsplanverfahren Nr. 809 „An der Kleinbahn“ erfolgte in der Zeit vom 15.04.2002 bis 26.04.2002 (einschließlich). Darüber hinaus wurde am 15.04.2002 eine Informationsveranstaltung zur Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in die Entwurfsplanung einbezogen und mit Schreiben vom 19.03.2003 um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Im Rahmen der Informationsveranstaltung am 15.04.2002 wurden folgende Anregungen geäußert:

- A. Drehung des Baukörpers in eine straßenparallele Lage und Erschließung von Osten; Vergrößerung des Abstandes zum Ortsrand
- Aufgrund der Topographie des Geländes würde dies zu einer deutlich stärkeren Beeinträchtigung der Ortsrandgestaltung und des Landschaftsbildes führen. Auch ist zu bedenken, dass gerade die unteren Flächen aus ökologischer Sicht (Feuchtwiesen) die größte Wertigkeit besitzen. Da sich aus diesem Grunde und aus verkehrstechnischen Gründen an der Erschließung des Geländes nichts ändern könnte, würde sich die Abwicklung des Anlieferungsverkehrs verkomplizieren. Des Weiteren würden dann die Immissionen des gesamten Parkplatzes über die geöffnete Flanke auf die Ortsrandbebauung ausstrahlen.
- B. Begradigung (Erweiterung) der östlichen Grenze des Geltungsbereiches/Schaffung einer geradlinigen Zufahrt
- Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 809 grenzt im nordöstlichen Bereich an den Nachbarplan (BP Nr. 807 „Dambroicher Weg“) an und gibt somit den Grundstückszuschnitt vor. Unabhängig von dem formalen Aufwand zur Veränderung der Geltungsbereiche werden in einer Begradigung des Geländes keine konkreten Vorteile gesehen.
- C. Es wird sich gegen die Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Wendeanlage der Straße „Am Steinmorgen“ (Anbindung an den geplanten Gehweg) ausgesprochen, da eine Gefährdung der Kinder befürchtet wird.
- Der Anregung wird entsprechend gefolgt.
- D. Es wird sich gegen die Notausfahrt über die Straße „Am Steinmorgen“ ausgesprochen. Hier werden Störungen erwartet. Daher wird angeregt, diese Verbindung vollständig (auch für Fußgänger) zu schließen.
- Der Anregung wird insoweit gefolgt, dass die Wegeverbindung auf die Breite eines nicht befahrbaren Weges reduziert wird. Ein vollständiger Verzicht auf diese Wegebeziehung hätte zur Folge, dass damit die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes quasi nicht mehr gegeben wäre (siehe hierzu auch Anregung Nr. 5). Dies wäre insbesondere für ältere, nicht motorisierte Menschen sehr schmerzlich. Außerdem würde hiermit der wichtigste Standortvorteil (Nähe zum Ortskern), der entscheidend für die Wahl des Bauplatzes war, aufgegeben. Zudem sind die befürchteten Störungen durch eine Absperrung des Geländes nach Geschäftsschluss minimierbar. Die Erfahrung zeigt, dass die Betreiber vergleichbarer Flächen dies (in eigenem Inte-

resse) ohnehin so handhaben. Auch wird die Gefahr von „wildem Parken“ hier nicht gesehen, da davon auszugehen ist, dass der Stellplatzbedarf in direkter Nähe des Gebäudes vollkommen abgedeckt wird.

E. Der zwischen Ortsrand und Lebensmittelmarkt verlaufende Fußweg wird ebenfalls abgelehnt, da auch hier mit Ruhestörungen gerechnet wird.

- Der Anregung wird entsprechend gefolgt, da der Weg für die fußläufige Erreichbarkeit nur eine untergeordnete Rolle spielt.

F. Die flächenmäßige Ausdehnung des Gebäudes wird für überdimensioniert gehalten, wobei die grundsätzliche Wiederherstellung der Nahversorgung ausdrücklich befürwortet wird.

- Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung stand die planungsrechtlich umsetzbare Maximalgröße für den Lebensmittelmarkt noch nicht endgültig fest. Der in diesem Zusammenhang dargestellte Baukörper entsprach einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>. Die jetzt anvisierte und in den Rechtsplan übernommene Größenordnung liegt bei ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

G. Die Höhe des Baukörpers wird in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung für beeinträchtigend gehalten.

- Mit der Reduzierung der Verkaufsfläche konnte auch die Höhenentwicklung des Gebäudes beschränkt werden. So enthält der B-Plan jetzt Maximalhöhen für Traufe und First. Diese Höhen wurden als NN-Höhen festgesetzt. So wird sichergestellt, dass das Gebäude nicht künstlich durch Aufschüttung erhöht wird.

H. Hinsichtlich der Struktur des Lebensmittelmarktes wird ein Shop-in-Shop-System befürwortet.

- Die Anregung wird für wünschenswert gehalten. Allerdings sind die Einflussmöglichkeiten des B-Planes hier sehr begrenzt, da die innere Organisation des Marktes „Sache des Betreibers“ ist. Aufgrund der B-Plan-Festsetzungen wird jedoch grundsätzlich die Möglichkeit dazu eingeräumt, dass über die übliche Verkaufsfläche hinaus Shops in den Kassenbereich integriert werden können.

I. Die grundsätzliche Eignung des Geländes wird aufgrund der befürchteten Immissionswirkungen in Frage gestellt. Als Alternativstandort wird das ehemalige Baumarktgelände (Ecke Birlinghovener Straße/Dambroicher Weg) vorgeschlagen.

- Der vorgeschlagene Alternativstandort ist aufgrund der geringeren Größe nur bedingt für einen derartigen Standort geeignet. Zudem entspricht er nicht den Vorstellungen möglicher Betreiber, da diese in der Lage (optische Präsenz) an einer überörtlichen Straße ein entscheidendes Kriterium sehen. Seitens der Verwaltung wurden unabhängig davon bereits im Vorfeld der Planaufstellung alternative Standorte geprüft. Dabei hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 809 als der Standort mit der besten Eignung herauskristallisiert. Die Kriterien waren dabei neben der grundsätzlichen Eignung des Geländes aus Betreibersicht vor allem städtebauliche Aspekte, wie Orts- und Landschaftsbild, Natur- und Hochwasserschutz, verkehrliche Anbindung sowie die Nähe zum Ortskern.

Zudem ist die Eignung in immissionsrechtlicher Hinsicht durch einen schalltechnischen Kurzbericht nachgewiesen worden.

Über die während der Informationsveranstaltung geäußerten Anregungen hinaus sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von folgenden Bürgern und Trägern öffentlicher Belange Schreiben zum Verfahren eingegangen. Zu den Anregungen wird im anschließenden Bericht Stellung genommen.

- I. Ursel und Heinz Müller, Sankt Augustin (Schreiben vom 07.06.2002 und 17.04.2002 - mit beigefügter Unterschriftenliste),
- II. Anwohner der Straße „Am Steinmorgen“, Sankt Augustin, (mit beigefügter Unterschriftenliste und alternativem Planungsvorschlag vom 24.04.2002),
- III. Thorsten und Heike Borowsky (Schreiben vom 26.04.2002, 25.04.2002 und 16.04.2002 - mit Unterschriftenliste),
  1. rhenag, Siegburg
  2. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH, Siegburg
  3. Wasserbeschaffungsverband Thomasberg, Königswinter
  4. PLEdoc GmbH, Essen
  5. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Bonn
  6. Bezirksregierung Köln
  7. Staatliches Umweltamt, Köln
  8. Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg
  9. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn
  10. Deutsche Telekom, Bonn
  11. Handwerkskammer zu Köln
  12. Bezirksregierung Arnsberg
  13. Wahnbachtalsperrenverband, Siegburg
  14. Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf
  15. Amt für Agrarordnung, Siegburg
  16. Westdeutscher Rundfunk, Köln
  17. Stadtwerke Bonn GmbH

In den Schreiben 12-17 wurden keine Anregungen geäußert.

#### **Zu I. Schreiben von Heinz und Ursel Müller:**

- Es wird sich gegen die Notausfahrt auf die Straße „Am Steinmorgen“ ausgesprochen.

Der Anregung wird entsprechend gefolgt (siehe hierzu auch Anregung D. der Infoveranstaltung).

- Es werden Alternativstandorte (ehemaliger Baumarkt/ehemaliges Pleistalwerk) genannt.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden bereits die möglichen Alternativstandorte untersucht. Dabei hat sich der ausgewählte als der Standort mit der besten Eig-

nung herauskristallisiert. Der ehemalige Baumarkt scheidet aufgrund seiner Lage und Größe aus (siehe hierzu auch Anregung I. der Infoveranstaltung). Ein Standort auf dem Gelände des ehemaligen Pleistalwerkes wird aufgrund der Entfernung zum Ortskern für nicht vertretbar gehalten. Im Übrigen scheidet eine derartige Nutzung aufgrund der ökologischen Sensibilität der Fläche (schutzwürdiges Biotop/Fläche mit sehr hoher stadtoökologischer Bedeutung) aus.

## **Zu II. Schreiben der Anwohner „Am Steinmorgen“**

- Die unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzende Positionierung des Gebäudes wird ebenso wie die Größenordnung des Marktes abgelehnt. Auch würde bei einer Realisierung des Marktes den Erfordernissen des Immissionsschutzes Rechnung getragen. Nach Auffassung der Bürger würde bei einer Realisierung des Marktes ein Gewerbegebiet entstehen, welches sich dann direkt an ein Reines Wohngebiet anschließen würde.

Im Einzelnen wurden folgende Anregungen gemacht:

- Vergrößerung des Abstandes zwischen Ortsrand und Lebensmittelmarkt,
- Anlieferung an der von den betroffenen Anliegern abgewandten Seite,
- Erschließung über den im Osten des Geländes verlaufenden Graben,
- Absicherung des Geländes durch einen Zaun,
- Hinweis darauf, dass in Bezug auf den Lärmschutz sowie die Beeinträchtigung durch Abgase und Beleuchtung ein besonderes Augenmerk zu richten ist.

Die nunmehr geplante Größenordnung des Marktes ist, im Gegensatz zu der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dargestellten Variante, unterhalb der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 Bau NVO angesiedelt. Dies entspricht bereits einer deutlichen Reduzierung der Gesamtgröße des Projektes. Laut Einzelhandelserlass NRW und der aktuellen Rechtsprechung sind derartige Größenordnungen in jedem Fall als mischgebietskonform einzustufen. Des Weiteren stellt das Quartier „Am Steinmorgen“ kein Reines Wohngebiet dar - es kann jedoch als Allgemeines Wohngebiet charakterisiert werden. Eine derartige Nachbarschaft (Allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet) stellt keinen Konflikt dar.

Die anstelle des Mischgebietes gewählte Festsetzung (Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Einzelhandel, Nahversorgung“ - nicht großflächig) geht noch einen Schritt weiter, da hiermit jegliche Formen von gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen werden. Das heißt, dass mit dieser Festsetzung tatsächlich nur der geplante Markt unterhalb der Grenze der Großflächigkeit realisiert werden kann.

Trotzdem wurden die Anregungen hinsichtlich des Immissionsschutzes dahingehend berücksichtigt, dass mit Hilfe eines schalltechnischen Kurzberichts überprüft wurde, ob für das Vorhaben eine grundsätzliche Verträglichkeit gegeben ist. Laut des Fazits des Berichtes ist diese gegeben. Darauf aufbauend wird der zukünftige Betreiber verpflichtet, im Rahmen des späteren Baugenehmi-

gungsverfahrens - anhand seines konkreten Bauvorhabens - weitere Nachweise (Gutachten) zu führen. Erst daraus ergeben sich dann konkrete Schallschutzmaßnahmen (z. B. Einhausung der Anlieferung, Lärmschutzwall etc.). Die jetzige (prophylaktische) Festsetzung von aktiven Schutzmaßnahmen macht keinen Sinn, da diese ihre Wirkung nur im Zusammenspiel mit dem konkreten Vorhaben entfalten können. Dies ist zur Zeit nicht möglich, da noch kein Betreiber feststeht.

Die seitens der Anwohner entwickelte Alternativplanung basiert auf einer Vergrößerung des Abstandes zwischen der Wohnbebauung und dem Lebensmittelmarkt. Möglicherweise wäre damit dem Immissionsschutz bereits genüge getan. Allerdings wird die Erschließung in der unmittelbaren Nähe zum Knotenpunkt L 143/Gewerbegebietszufahrt als problematisch eingestuft. Entscheidend ist jedoch, dass mit dem Parkplatz der dort vorhandene Graben (Gewässer II. Ordnung und die damit in Verbindung stehenden Feuchtwiesen komplett überbaut würden. Damit würden neben dem Graben die bereits vorhandenen Ausgleichsflächen und somit die aus ökologischer Sicht wertvollsten Flächen in diesem Bereich zerstört. Es ist ausgeschlossen, dass der Rhein-Sieg-Kreis (Untere Landschaftsbehörde/Untere Wasserbehörde) dies mittragen würde. Außerdem wird damit der Bedarf an Ausgleichsflächen für den Eingriff in den Naturraum stark erhöht, was letztendlich auch zur Unwirtschaftlichkeit des gesamten Projektes führen kann.

Die Anregung wird jedoch dahingehend berücksichtigt, dass der Abstand zwischen dem bestehenden Ortsrand und dem geplanten Baukörper (unter Wegfall des Gehweges) auf nunmehr 15 m (Grünstreifen) erhöht wird. Als Resultat des bereits erwähnten Schallschutzgutachtens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zumindest in den Bereichen, die nicht durch den Baukörper selbst abgeschirmt werden, ein Lärmschutzwall/eine Lärmschutzmauer zu erwarten. Spätestens damit werden auch die angeführten Beeinträchtigungen durch Abgase und Belichtung deutlich minimiert. Im Hinblick auf die geforderte Einzäunung des Geländes muss festgestellt werden, dass dies im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Bebauungsplanverfahrens nicht regelbar ist, dennoch ist davon auszugehen, dass der Betreiber dies, aus eigenem Interesse, entsprechend handhaben wird.

### **Zu III. Schreiben von Thorsten und Heike Borowsky**

- Es wird sich gegen eine fußläufige Verbindung zwischen der Wendeanlage „Am Steinmorgen“ und der Pleistalstraße ausgesprochen. Gleichzeitig wird der Gehweg zwischen Ortsrand und Lebensmittelmarkt abgelehnt.

Die Anregungen werden entsprechend berücksichtigt.

- Grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden Lärmbelästigung; angeregt wird ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzmauer

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass im Baugenehmigungsverfahren anhand des konkreten Bauvorhabens schalltechnische Nachweise darüber zu führen sind, wie durch aktive Maßnahmen die Lärmbelastigung unter das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden kann. Über die genaue Ausbildung (Höhe) möglicher Lärmschutzwälle (-wände), die dann erforderlich

werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden. Hinsichtlich der angesprochenen Reflektion ist jedoch in jedem Fall davon auszugehen, dass sich diese im zulässigen Rahmen bewegt. Außerdem darf in diesem Zusammenhang auch nicht vergessen werden, dass der geplante Baukörper eine gewisse Abschirmung gegen die „freie“ Landstraße und somit einen positiven Nebeneffekt mit sich bringt.

- Sonstige Beeinträchtigungen durch den Lebensmittelmarkt (Geruchsbelästigung, Sichtbeeinträchtigung, Auswirkungen in Folge der Versickerung des Oberflächenwassers)

Das im Hinblick auf die Sickerfähigkeit des Bodens angeregte Gutachten wurde bereits durchgeführt. Demnach kann eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht durchgeführt werden. Ein Gutachten im Hinblick auf die zu erwartende Geruchsbelästigung (Abgase und Müll) wird für unverhältnismäßig gehalten, da insbesondere die Topographie des Geländes und die Gebäudestellung (in Verbindung mit möglichen Lärmschutzbauten) sowie die vorherrschenden Westwinde einer solchen Beeinträchtigung entgegenwirken werden. Aufgrund der ebenfalls angeführten Sichtbeeinträchtigung wird jedoch der Abstand zwischen den Grundstücksgrenzen und dem zukünftigen Gebäude auf 15 m erhöht, wodurch gleichzeitig auch einer möglichen Geruchsbelästigung entgegengewirkt wird. Aufgrund der reduzierten Größenordnung des Gebäudes wird die maximale Höhenentwicklung des Baukörpers nun stärker als ursprünglich geplant reglementiert.

- Umverteilung der Stellplätze mit neuem Schwerpunkt im Bereich der Zufahrt

Eine derartige Umverteilung wird nicht für sinnvoll gehalten, da gerade dort die natürliche Abschirmung durch den Baukörper fehlt. Insgesamt gesehen ist jedoch - aufgrund der nun zugrunde liegenden Größenordnung des Marktes - mit einer Reduzierung der Gesamtanzahl der Stellplätze auf ca. 120 bis 130 zu rechnen.

- Grundsätzliche Aussprache für die geplante Anordnung des Gebäudes; eine Drehung/Verlagerung des Baukörpers wird strikt abgelehnt, da hierdurch eine stärkere Lärmbeeinträchtigung erwartet wird.

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen.

#### **Zu 1. Schreiben der rhenag, Siegburg**

- Bitte um weitere Einbeziehung in die Planung

Wird im Rahmen der Tiefbauplanungen entsprechend berücksichtigt.

#### **Zu 2. Schreiben der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH, Siegburg**

- Hinweis bezüglich der für die Müllabsorgung erforderlichen Ausbildung von Straßeneinmündungen und Wendeanlagen

Aufgrund der wesentlich höheren Anforderungen der Betreiber (Anlieferung durch Lastzüge/Sattelschlepper) ist davon auszugehen, dass dieser das Ge-

lände sowie die Zufahrt entsprechend ausbilden wird. Im Übrigen schafft der Bebauungsplan hierfür die Voraussetzungen.

### **Zu 3. Schreiben des Wasserbeschaffungsverbandes Thomasberg, Königswinter**

- Hinweis darauf, dass das Plangebiet von einer Wassertransportleitung durchquert wird und dass der Grundstücksanschluss an dieser erfolgen kann. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Leitung zugänglich bleiben sollte und dass die einschlägigen Vorschriften im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich der Leitung zu berücksichtigen sind.

Wird entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Zu 4. Schreiben der PLEdoc GmbH, Essen**

- Bitte um weitere Beteiligung für den Fall, dass der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert wird.

Wird entsprechend berücksichtigt.

### **Zu 5. Schreiben des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Bonn**

- Hinweis darauf, dass aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens eine Änderung/Ergänzung des Knotenpunktes L 143/Dambroicher Weg nicht ausgeschlossen werden kann. Der Ausweisung eines Sondergebietes wird unter der Bedingung zugestimmt, dass sich die Stadt bzw. der Vorhabenträger zur Übernahme der hieraus erwachsenden Kosten verpflichtet.

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen.

- Äußerung von erheblichen Bedenken gegen die fußläufige Anbindung des Verbrauchermarktes über die Pleistalstraße und die damit verbundene Querungshilfe. Stattdessen wird eine lückenlose Einfriedung zur L 143 gefordert.

Der Forderung nach einer lückenlosen Einfriedung kann im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Bebauungsplanverfahrens nicht nachgekommen werden, da dies nicht zum Regelungsinhalt gemäß § 9 BauGB zählt. Es wird jedoch zugesagt, dass dies im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens entsprechend thematisiert und nachgeholt wird.

- Hinweis darauf, dass der Bebauungsplantext durch einen Passus im Hinblick auf Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von 20,0 m zur Fahrbahn zu ergänzen ist.

In den Bebauungsplantext wird ein entsprechender Passus aufgenommen.

### **Zu 6. Schreiben der Bezirksregierung Köln**

- Hinweis darauf, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus

werden Hinweise bezüglich des Verhaltens bei Kampfmittelfunden sowie bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung gegeben.

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Zu 7. Schreiben des Staatlichen Umweltamtes, Köln**

- Hinweis darauf, dass sich der Planbereich außerhalb der Kanalnetzanzeige befindet. Es wird empfohlen, die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung spätestens bis zur Auslegung vorzulegen.

In Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis und dem Wasserverband Rhein-Sieg wurde eine Möglichkeit zur Niederschlagswasserbeseitigung gefunden (Einleitung in den offenen Graben, s. u.), welche das öffentliche Kanalnetz nicht belastet. Die darüber hinaus verbleibenden verhältnismäßig geringen Schmutzwassermengen können nach überschlägiger Berechnung bedenkenlos an das Abwassernetz angeschlossen werden. Die Einzelheiten werden im Rahmen der Auslegung dokumentiert.

#### **Zu 8. Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises, Siegburg**

- Hinweis auf die Notwendigkeit eines Erlaubnisantrages/eines hydrologischen Gutachtens für den Fall, dass das Dachflächenwasser über eine Mulde versickert werden soll.

Ein zwischenzeitlich in Auftrag gegebenes Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens dafür nicht ausreicht.

- Hinweis darauf, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der Parkplatz-, Straßen- und Hofflächen in die öffentliche Kanalisation einzuleiten ist.

Im Rahmen einer zwischenzeitlich durchgeführten Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis, dem Wasserverband Rhein-Sieg hat sich eine Alternative zu der o. a. Versickerung/einer direkten Einleitung in die Kanalisation herauskristallisiert. Demnach soll das gesamte Oberflächenwasser nun direkt in den am östlichen Plangebietsrand verlaufenden offenen Graben eingeleitet werden.

#### **Zu 9. Schreiben des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege**

- Hinweis bezüglich der Anzeigenpflicht gemäß Denkmalschutzgesetz NW und die Regelung hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Zu 10. Schreiben der Deutschen Telekom, Bonn**

- Bitte um frühestmögliche Mitteilung hinsichtlich Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme

Wird im Rahmen der Tiefbauplanung entsprechend berücksichtigt.

## Zu 11. Schreiben der Handwerkskammer zu Köln

- Es wird angeregt, die Zweckbestimmung des Sondergebietes mit den Begriffen „Nahversorgung“ oder „Discounter“ festzusetzen und damit zu präzisieren. Darüber hinaus soll festgesetzt werden, dass im Falle der Ansiedlung eines Discounters Mindestflächenanteile für Nahversorgungssortimente bereit gehalten werden müssen.

Die Zweckbestimmung wird nach nochmaliger Abstimmung mit der Bezirksregierung durch die Begriffe „Einzelhandel, Nahversorgung“ und damit im Sinne der vorgebrachten Anregung definiert. Auch wird die Anregung bezüglich der Festsetzung der Mindestflächenanteile für Nahversorgungssortimente im Falle der Ansiedlung eines Discounters begrüßt. In Absprache mit der Bezirksregierung wird diese Mindestfläche entsprechend der primären Bedürfnisse der Bevölkerung und der Intention des B-Planes auf 90 % festgesetzt.

Entsprechend dem vorangegangenen Bericht der Verwaltung wurden die geäußerten Anregungen in den Bebauungsplan mitaufgenommen bzw. nicht berücksichtigt. Die Verwaltung schlägt vor, die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 809 „An der Kleinbahn“ zu beschließen.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Techn. Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat finanzielle Auswirkungen  
 hat keine finanziellen Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Euro.

Sie stehen im  Verw. Haushalt  Vermög. Haushalt unter der Haushaltsstelle zur Verfügung.

Der Haushaltsansatz reicht nicht aus. Die Bewilligung über- oder außerplanmäßiger Ausgaben ist erforderlich.

Für die Finanzierung wurden bereits veranschlagt Euro, insgesamt sind Euro bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.