STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FD 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 06.05.2010
Drucksache Nr.: **10/0165**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Behandlung**
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	01.06.2010	öffentlich / Vorberatung
Rat	30.06.2010	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Vorhaben- und Erschließungsplan 625/2 'An der Pleistalstraße',
Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Sankt Augustin nimmt den Bericht der Verwaltung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zur Kenntnis."

Problembeschreibung/Begründung:

Seit der Schließung des Edeka-Marktes im Mai 2009 in der Paul-Gerhardt-Straße existiert in Sankt Augustin-Niederpleis als bevölkerungsstärkstem Ortsteil kein Nahversorgungsmarkt mehr im Ortsteilzentrum. Der Markt wurde aufgegeben, weil auf der vorhandenen Fläche von ca. 320 m² lediglich ein eingeschränktes Warensortiment angeboten werden konnte, welches von den Einwohnern zunehmend weniger in Anspruch genommen wurde. Somit konnte die vorhandene Verkaufsfläche nicht rentabel bewirtschaftet werden.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist an diesem Standort nicht möglich, eine Verlagerung des Marktes auf eine benachbarte Grundstücksfläche scheiterte an den Grundstücksbesitzverhältnissen.

Im Stadtentwicklungskonzept wurde der Einzelhandel unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Entwicklung ebenso untersucht wie im Bereich der Infrastrukturausstattung der Stadt Sankt Augustin. Dabei wurde deutlich, dass Sankt Augustin über eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft verfügt, sodass im Bereich des Einzelhandels noch Entwicklungspotential besteht. Gleichzeitig muss der demographische Wandel der Bevölkerung beachtet werden, der sich nicht kontinuierlich vollziehen wird, weil in den 70er und 80er Jahren ein starkes Wachstum der Stadt einsetzte. Diese neuen Bürger kommen nun ins Rentenalter und für diesen wachsenden Bevölkerungsanteil ist die Sicherung der Versorgung für den täglichen Bedarf in den Ortsteilen Teil eines attraktiven Wohnstandortes mit guter Infrastruktureinrichtung.

Das im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes herausgestellte und durch den Rat der Stadt beschlossene Leitbild Wissensstadt ^{plus} formuliert bei den herausgearbeiteten Planungszielen im Bereich *Wirtschaftliche Entwicklung* die „Entwicklung, Stimulation und Steuerung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilzentren sowie die Sicherung der Versorgung für den täglichen Bedarf in den Stadtteilen“.

Zur Umsetzung der formulierten Ziele aus dem Stadtentwicklungskonzept wurde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept in Auftrag gegeben, welches „unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten und Problemlagen des Planungsraumes Vorschläge für eine kreative Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes“ (Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Sankt Augustin, Mai 2008, S. 63) entwickeln sollte.

Dabei sollten zum einen Standortkriterien für die bestmögliche Integration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in die gewachsenen Versorgungsstrukturen definiert werden, zum anderen sollten im interkommunalen Zusammenhang konsensfähige Kriterien ausgelegt werden, die die Übereinstimmung von Einzelhandelsplanungen mit der zentralörtlichen Gliederung und somit die Einhaltung des Kongruenzgebotes der Raumordnung sicherstellen.

Aus diesem Orientierungsrahmen wurden Ziele abgeleitet, darunter

- die Förderung der Ortsmitte von Niederpleis als Nahversorgungszentrum,

- die Konzentration zusätzlicher Nahversorgungsangebote ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte mit Wohngebietsbezug sowie

- die Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf städtebaulich geeignete Standorte im Stadtgebiet.

Die Ortsmitte Niederpleis wurde unter Berücksichtigung der Zielvorstellung als Zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung empfohlen, womit unter Berücksichtigung der Vorgaben von § 24 a LEPro (Landesentwicklungsprogramm) auch die Aufnahme großflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten möglich ist.

Es wurde empfohlen, die Nahversorgungsfunktion im Bereich der Ortsmitte Niederpleis aufgrund der Lagebeziehung im Stadtgebiet zu stärken, ein Ausbau der Einzelhandelsangebote durch den Ausbau des damals noch ansässigen Edeka-Marktes auch auf eine Größe von über 800 m² Verkaufsfläche wurde ohne Einschränkungen befürwortet und als standortverträglich bewertet.

Basierend auf den Ergebnissen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurde bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Ortsmitte Niederpleis als Nahversorgungszentrum dargestellt, welches „somit auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und einem eng begrenzten Anteil an Non-Food-Sortimenten aufnehmen [soll], die sich hinsichtlich ihrer Umsatzleistung in den funktional zugeordneten Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums (Stadtteil Niederpleis ca. 12.800 Einwohner) einfügen“ (Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin, S. 54, Nahversorgungszentrum Niederpleis).

Zur Frage, bis zu welcher Verkaufsfläche sich ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in den funktional zuzuordnenten Einzugsbereich einfügt, wurde die Bezirksregierung um eine Einschätzung gebeten.
Diese stimmte der Auffassung zu, dass im vorliegenden Fall bis zu einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² nicht mit Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu rechnen sei, Voraussetzung sei ein Standort innerhalb eines planerisch festgesetzten Versorgungsbereiches.
Diese planerische Festsetzung besteht - wie bereits erläutert - im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.03.2010 bis einschließlich 18.03.2010 Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren, erläutern zu lassen und Anregungen und Bedenken zu äußern.

I. Anregungen und Bedenken der Bürger 1

1. Die Bürger befürchten den Verlust des Niederpleiser Zentrums in der Paul-Gerhardt-Straße.

2. In Niederpleis bestehen ausreichend Einkaufsmöglichkeiten.

3. Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle soll wegkommen, sie ist ein Schandfleck.

4. Die Bürger verweisen auf die Argumente des Flyers der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN:

   4. a) Die Parkplätze liegen zu einem wesentlichen Teil im bisherigen Landschaftsschutzgebiet. Die GRÜNEN wollen das Pleistal und angrenzende Flächen von neuer Bebauung freihalten.

   4. b) Ein Großsupermarkt mit 1.400 m² (fast das Doppelte eines normalen Discount-Markts) ist eindeutig überdimensioniert. Und es bedeutet das endgültige „Aus“ für einen Lebensmittelladen in Birlinghoven!!!

   4. c) Der Großsupermarkt ist für viele nur über einen Kreisel mit mindestens zweimaliger Straßenüberquerung zu erreichen – vor allem für Kinder, ältere Menschen, Behinderte sowie Radfahrer ein gefährliches Unterfangen bei vermutlich zukünftig erhöhtem Verkehrsaufkommen. Hier wurde wieder nur an die Autofahrer gedacht, für die es bereits genügend Supermärkte im näheren Umfeld gibt. Nur für die Niederpleiser ist immer noch keine gute Lösung zum fußläufigen Einkauf gefunden worden.

   4. d) Grundsätzlich wollen die GRÜNEN einen Nahversorger im Zentrum von Niederpleis. Wir sehen den gewählten Standort allerdings als problematisch an. Wir bevorzugen eher einen Supermarkt am ehemaligen EDEKA-Standort unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke.

4. e) Den Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehr begrüßen die GRÜNEN. Aber die positiven Wirkungen für den Verkehrsfluss werden durch die Zufahrt zum Supermarkt (Rückstau!) vermutlich wieder zunichtegemacht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1:
Die Nahversorgungseinrichtungen in Niederpleis sind diffus verteilt. In der Paul-Gerhardt-Str. befand sich bis 2009 der EDEKA-Markt, heute existiert dort ein Metzger und ein Blumenladen. In der Schulstraße sind ein Bäcker, ein Schreibwarenladen und ein Schuhgeschäft ansässig. Weiterer Einzelhandel mit Schreibwaren und Poststelle befindet sich an der Hauptstraße gegenüber des Jacob-Fußhöller-Platzes und weiter östlich in Richtung des geplanten Nahversorgungsmarktes mit Kosmetikwaren, Haushaltsgeräten, Wolle und Stoffe, Sanitär und Heizung und einem weiteren Bäcker. In Richtung Niederpleis befinden sich an der Hauptstraße noch Läden für Motorradzubehör, Autoteile und Caravan, Tiernahrung, Mode und Getränke. Aus der Lage der bestehenden Einzelhändler lässt sich kein Zentrum in Niederpleis ablesen, eine Agglomeration an der Hauptsraße ist wünschenswert. Die Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes mit Verkaufsflächen für einen Bäcker und einem weiteren Einzelhändler an der Kreuzung Hauptsraße/Pleistalstraße kann initiale Wirkung auf die Ansiedlung anderer Einzelhändler in diesem Bereich haben.

Beschlussvorschlag:
Die Befürchtung wird nicht geteilt.

Zu 2:
Wie bereits in den verschiedenen vorbereitenden Konzepten und Planungen (STEK, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, FNP) beschrieben, ist es das verabschiedete Ziel des Rates der Stadt Sankt Augustin, die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung zu ermöglichen. Der nächstgelegene Nahversorgungsmarkt befindet sich am Pleiser Dreieck, über 700m Luftlinie vom geplanten Standort eines Vollsortimenters entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich an der Alten Heerstraße, ca. 1400m Luftlinie entfernt, Am Engelsgraben, ca. 1200m Luftlinie entfernt, und in Buisdorf ca. 1300m Luftlinie entfernt. Diese bestehenden Versorgungsmärkte befinden sich überwiegend deutlich außerhalb des Radius von etwa 700m, die als vom Kunden akzeptierte fußläufige Entfernung zur Einkaufsgelegenheit angenommen wird. Das Einzelhandelskonzept kam bereits mit dem damals bestehenden EDEKA-Markt von 320 m² Verkaufsfläche zu dem Ergebnis, dass Niederpleis im Bereich der Nahversorgung unterversorgt ist und eine Erweiterung der Verkaufsfläche unter Aspekten der Standortsicherung, dem demografischen Wandel und der damit einherschreitenden Immobilität sowie der Sicherung des Stadtteils als attraktiven Wohnstandort empfohlen wird. Unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sowie der Auswirkungen auf den Verkehr wurde die Obergrenze der verträglichen Verkaufsfläche bei 1.400 m² festgelegt.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu 3:
Soweit von dem Grundstück oder der Bebauung keine Gefährdung der Öffentlichkeit ausgeht, hat die Stadt keinen Einfluss auf den Zustand der Hofstelle.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu 4 a):
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche. Diese liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet.
Im Aufstellungsverfahren wird untersucht, inwieweit Umweltbelange tangiert werden. Es wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und Vorschläge für geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemacht werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Die Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht dokumentiert, der Teil der Begründung ist. Der Untersuchungsumfang und die Detailschärfe werden unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens Nach § 4 Abs. 1 BauGB weiter konkretisiert.

Beschlussvorschlag:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zu 4 b):
Der geplante Markt hat inklusive 2 Shop-Flächen und dem geplanten Café eine Verkaufsfläche von 1.400 m². Wie bereits zu 2 und bei der Darstellung der vorbereitenden Planungen (STEK, Einzelhandelskonzept und FNP) erläutert, ist die Verkaufsfläche aus den Parametern Einwohnerzahl des Stadtteils und der fußläufigen Erreichbarkeit (700m-Radius) sowie der Berücksichtigung der Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf den Verkehr entstanden.
An dem Standort ist ein Vollsortimenter als Supermarkt geplant.
Im Gegensatz zu einem Lebensmitteldiscounter, der „ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Angebot führt und den Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht“ (Definition Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept) und Waren in abgepackten Einheiten anbietet, zeichnet sich der Supermarkt in der Regel durch eine „deutliche Frischeorientierung“ (Definition Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept) aus und ermöglicht dem Kunden über Frischetheken mit Bedienung den Kauf beliebiger Mengen.
Die Ansiedlung eines Lebensmittelladens in Birlinghoven scheitert seit nunmehr 10 Jahren weniger an der Konkurrenz als vielmehr an der fehlenden Rentabilität des Standortes wegen zu geringer Einwohnerzahlen in fußläufiger Entfernung.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu 4. c):
Im Zusammenhang mit der Bebauung der städtischen Fläche an der Kreuzung Hauptstraße/Pleistalstraße hat sich der Investor bereit erklärt, den Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehr zu übernehmen.
Die Planung, den lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt zu einem Kreisverkehr umzubauen beruht auf dem Wunsch, den Rückstau von der belasteten Kreuzung zu minimieren und einen kontinuierlichen Verkehrsfluss zu ermöglichen. Der Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehr ist bereits 2008 im Verkehrsentwicklungsplan, der vom Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss beschlossen wurde, als „vorrangige“ Maßnahmen zur „verkehrlichen Sanierung“ der Hauptstraße (VEP Punkt 5.1.7 Niederpleis, S.106) beschrieben. Dabei

ist ein wichtiger Aspekt, dass ein Kreisverkehr kontinuierlicher, leiser und umweltschonender die bestehenden Verkehre bewältigt. Ebenso ist nachgewiesen, dass Kreisverkehre für Fußgänger und Radfahrer sichere Verkehrsanlagen darstellen, vor allem dann, wenn der Vorrang des Fußgängers / Radfahrers durch Fußgängerüberwege (Zebrastreifen) und Radwege eindeutig geregelt ist (z.B. Untersuchung von w. Haller, J. Lange, D. Alrutz, J. Stellmacher-Hein: „Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern an kleinen Kreisverkehrsplätzen“, erschienen in „Straßenverkehrstechnik“ 10/1999).
Positive Erfahrungen bezüglich der Verkehrssicherheit von Kreisverkehren für Fußgänger und Radfahrer wurden in Sankt Augustin beispielsweise in Buisdorf und an der Rathausallee/Südstraße gesammelt, wo ebenfalls stark belastete Kreuzungen mit querenden Fußgängern in Kreisverkehre umgebaut wurden.
Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen, verursacht durch den Einkaufsmarkt, wird nicht gerechnet, da der Nahversorgungsmarkt keinen überörtlichen Einzugsbereich hat.

Beschlussvorschlag:
Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Zu 4. d):
Die Planung des Kreisverkehres ist nicht Bestandteil des Aufstellungsverfahrens des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
Nach den vorliegenden Daten zum Verkehrsaufkommen wird eine Abbiegespur auf den Besucherparkplatz des Nahversorgungsmarktes mit einer ausreichenden Aufstellfläche und dem kontinuierlichen Verkehrsfluss des Kreisverkehrs dazu führen, dass kein Rückstau entsteht. Die Planung des Kreisverkehrs befindet sich derzeit in der Abstimmung mit dem Landesbetrieb und den Anliegern.

Beschlussvorschlag:
Den Anregungen wird nicht gefolgt.

II. Anregungen und Bedenken der Bürger 2

Als Anlieger eines teils gewerblich teils zu Wohnzwecken genutzten Hauses an der Hauptstraße wird gebeten, bei der Planung des Kreisverkehres die Zufahrtsbereiche zu dem Objekt zu gewährleisten. Ebenso sollen die Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum erhalten bleiben, weil hier ebenso die Anlieferung wie die Stellplätze für die Kunden sind.
Es wird angeregt, die Kreisverkehrsplanung in das Bebauungsplanverfahren aufzunehmen oder den Kreisverkehr weiter Richtung B-Plangebiet zu verschieben, um sicherzustellen, dass der derzeitige Zustand hinsichtlich der Stellplätze aufrechterhalten wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung des Kreisverkehres ist nicht Bestandteil des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes, der als Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt wird. Dieses Planverfahren wurde gewählt, weil über den mit dem Investor abzuschließenden Durchführungsvertrag Details der Planung festgelegt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Investor über die Flächen verfügt, also Besitzer oder zumindest Pächter dieser ist. Da die angrenzenden Straßen öffentliche Verkehrsflächen und Landesstraßen sind, ist dies nicht möglich.
Wie bereits unter Punkt I.4 d) beschrieben, befindet sich die Planung des Kreisverkehrs derzeit in Abstimmung mit dem Landesbetrieb und den Anliegern, dabei werden selbstverständlich die Ein- und Ausfahrten der Häuser berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird teilweise gefolgt.

III. Anregungen und Bedenken von Bürger 3

Es wird angeregt, den Gehölzstreifen als südliche Abgrenzung zur freien Landschaft zugunsten eines vorgelagerten Blühstreifens zu reduzieren. Dazu werden konkrete Pflanzmischungen und Pflegemaßnahmen vorgeschlagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die 8 m breite südliche Eingrünung des Plangebietes dient als Sichtschutz und als Abgrenzung zur freien Landschaft.
Die vorgeschlagenen Blühstreifen mit einer Auswahl an Pflanzen und Pflegemaßnahmen werden als Anregung für die Gestaltung der Ausgleichsfläche, die im Pleisbachtal besteht, aufgenommen.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird teilweise gefolgt.

IV. Anregungen und Bedenken von Bürger 4

Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Lärmentwicklung des Parkplatzes sowie der Anlieferung des Marktes, der Wegfall von öffentlichen Stellplätzen durch den Kreisverkehr wird bedauert, Parkprobleme befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur zukünftigen Lärmbelastung durch den Parkplatz und die Anlieferung des Marktes wurde ein Lärmgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung einfließen.
Wie bereits unter I. 4.d) beschrieben, befindet sich die Planung des Kreisverkehrs derzeit in Abstimmung mit dem Landesbetrieb und den Anliegern.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird teilweise gefolgt.

V. Anregungen und Bedenken von Bürger 5

Es wird angeregt, das Landschaftsschutzgebiet zu erhalten.
2. Der geplante Markt erscheint zu groß.
3. Im Umkreis sind ausreichend Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.
4. Es wird zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen.
5. Die Funktion des Kreisverkehrs wird durch Zebrastreifen und Ampeln an der Hauptstr./Paul-Gerhardt-Str. und die Parkplatzzufahrt zum Einkaufsmarkt eingeschränkt.
6. Alle Fußgänger und Radfahrer müssen 3 Fahrspuren überqueren, was für Kinder und ältere Menschen unzumutbar ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1:
Im Rahmen der Planaufstellung müssen die sozialen, die wirtschaftlichen und umweltschützenden Belange in Einklang gebracht werden, dies geschieht über die Abwägung und Gewichtung der Belange. Da die Fläche des geplanten Nahversorgungsmarktes bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche teilweise im Landschaftsschutzgebiet liegt, wird der soziale und wirtschaftliche Belang hier höher gewertet, als der Schutz der freien Landschaft. Unabhängig hiervor wird der Eingriff, den das Vorhaben in Natur und Landschaft bedeutet, durch ein Fachgutachten ermittelt und durch Pflanz- und Pflegemaßnahmen ausgeglichen.

Zu 2:
Zur Größe des Marktes wurde unter I. 4. d) Stellung genommen.

Zu 3:
Zur Verfügbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten wurde unter I.2 Stellung genommen.

Zu 4:
Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen,verursacht durch den Einkaufsmarkt, wird nicht gerechnet, da der Nahversorgungsmarkt keinen überörtlichen Einzugsbereich hat.

Zu 5:
Die Planung, den lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt zu einem Kreisverkehr umzubauen beruht auf dem Wunsch, den Rückstau von der belasteten Kreuzung zu minimieren und einen kontinuierlichen Verkehrsfluss zu ermöglichen. Nach den derzeitigen Berechnungen ist die Aufstellfläche zwischen dem Kreisverkehr und der Ampelanlage Hauptstraße/Paul-Gerhardt-Str. ausreichend, um einem Rückstau in den Kreisverkehr zu verhindern.
Nach den vorliegenden Daten zum Verkehrsaufkommen wird eine Abbiegespur auf den Besucherparkplatz des Nahversorgungsmarktes mit einer ausreichenden Aufstellfläche und dem kontinuierlichen Verkehrsfluss des Kreisverkehrs dazu führen, dass kein Rückstau entsteht.
Die Planung des Kreisverkehrs befindet sich derzeit in der Abstimmung mit dem Landesbetrieb und den Anliegern.

Zu 6:
Zur Sicherheit von Kreisverkehren wurde unter Punkt I.4. c) Stellung genommen

Beschlussvorschlag:
Den Anregungen wird nicht gefolgt.

VI. Anregungen und Bedenken von Bürger 6

Die Planung des Nahversorgungsmarktes wird begrüßt. Es wird angeregt, auf eine Zufahrt zu dem Gelände der Trasse der ehemaligen Kleinbahn zu gewährleisten, damit die Stadt als Grundstückseigentümerin auch zukünftig ihrer Verpflichtung des Grünschnitts nachkommen kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit über die Parkplatzfläche wird über ein Ge- und Fahrrecht zugunsten der Stadt gesichert.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird gefolgt.

VII. Anregungen und Bedenken von Bürger 7

1. Die Bebauung des Landschaftsschutzgebietes wird als bedenklich empfunden.
2. Der Markt ist zu groß.
3. Es wird befürchtet, dass eine „architektonische Sünde“ entsteht, die verschandelt, seelenlos und ohne Grün ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1:
Zur Bebauung des Landschafsschutzgebietes wurde unter Punkt V.1 Stellung genommen.

Zu 2:
Zur Größe des Marktes wurde unter Punkt I. 4.d) Stellung genommen.

Zu 3:
Das gewählte Planverfahren eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet neben einem Bebauungsplan einen Gestaltungsplan und einen Durchführungsvertrag. Über den Gestaltungsplan und den Durchführungsvertrag können das Erscheinungsbild und die Ausstattung des Plangebietes sehr detailliert festgelegt werden. Der Investor hat bezüglich der Raumkanten des Gebäudes Vorgaben erhalten, die sicherstellen sollen, dass keine „Verschandelung“ der Ortseingangssituation stattfindet, durch laufende Abstimmungsgespräche wird ein konsensfähiger Entwurf erarbeitet.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

VIII. Anregungen und Bedenken von Bürger 8

1. Der Markt ist zu groß.
2. Der Standort des leerstehenden Bauernhofes an der Ecke Hauptstr./Paul-Gerhardt-Str. wäre wünschenswert.
3. Der Neubau des Marktes verhindert die gewerbliche Nutzung der Gebäude des ehemaligen Marktes und einige kleinere Geschäfte in der Schulstraße werden schließen.
4. Die Bebauung des Landschaftsschutzgebietes wird als bedenklich empfunden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu1:
Zur Größe des Marktes wurde unter Punkt I.4d Stellung genommen.

Zu 2:
Die Fläche der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle steht nicht zur Verfügung, daher würde eine Überplanung nicht zur Sicherung der Nahversorgung führen.

Zu 3:
Der ehemalige Edeka-Markt wurde aufgegeben, weil auf der vorhandenen Fläche von ca. 320 m² lediglich ein eingeschränktes Warensortiment angeboten werden konnte, welches von den Einwohnern zunehmend weniger in Anspruch genommen wurde. Somit konnte die vorhandene Verkaufsfläche nicht rentabel bewirtschaftet werden. Eine Nutzung der gewerblichen Fläche wird durch Randbedingungen wie Lage in der Wohnbebauung und problematische verkehrliche Erschließung erschwert, nicht durch Konkurrenz. Die Annahme, die kleineren Geschäfte in der Schulstraße, Bäcker, Schreibwaren, Schuhe, würden schließen, ist spekulativ. Der geplante Nahversorgungsmarkt stellt zu dem bestehenden Warenangebot keine zusätzliche Konkurrenz dar, die Shop-Flächen sollen an ortsansässige Händler vermietet werden.

Zu 4:
Zur Bebauung des Landschafsschutzgebietes wurde unter Punkt V.1 Stellung genommen.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

IX. Anregungen und Bedenken von Bürger 9

1. Es wird befürchtet, dass die ohnehin stark belastete Kreuzung Pleistalstraße/Hauptstraße durch den Besucherverkehr des Marktes zusätzlich verlangsamt wird.
2. Da die Kreuzungen Hauptstraße/Paul-Gerhardt-Str. und Hauptstraße/Schulstraße nicht in die Planung mit einbezogen sind, wird der Rückstau den Kreisverkehr zum Erliegen bringen.
3. Beim Landrat und dem Landschaftsverband besteht kein Interesse an einer Umsetzung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1:
Die Planung des Kreisverkehres ist nicht Bestandteil des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes, der als Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt wird.

Nach den vorliegenden Daten zum Verkehrsaufkommen wird eine Abbiegespur auf den Besucherparkplatz des Nahversorgungsmarktes mit einer ausreichenden Aufstellfläche und dem kontinuierlichen Verkehrsfluss des Kreisverkehrs dazu führen, dass kein Rückstau entsteht.
Die Planung des Kreisverkehrs befindet sich derzeit in der Abstimmung mit dem Landesbetrieb und den Anliegern.

Zu 2:
Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes wurde für Niederpleis als vorrangiges Ziel der verkehrlichen Sanierung der Hauptstraße die Kombination von zwei Kreisverkehren empfohlen, Hauptstraße/Pleistalstraße und Hauptstraße/Paul-Gerhard-Str.
Nach derzeitigen Berechnungen ist die Aufstellfläche zwischen dem Kreisverkehr Hauptstraße/Pleistalstraße und der Ampelanlage Hauptstraße/Paul-Gerhard-Str. ausreichend, um nicht zu einem Rückstau in den Kreisverkehr zu führen.

Zu 3:
Die Aufgabe der Stadt besteht darin, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).
Diesem Gebot folgend erarbeitet die Stadt den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan, über den der Landrat und der Landschaftsverband im Rahmen des Aufstellungsverfahrens informiert wird und Gelegenheit zur Stellungnahme erhält.
Dieser Verfahrensschritt wird derzeit durchgeführt.

Beschlussvorschlag:
Den Anregungen wird nicht gefolgt.

X. Anregungen und Bedenken von Bürger 10

1. Die Treppenstufen im Eingangsbereich des Marktes schließen bestimmte Bevölkerungsguppen von einer fußläufigen Erreichbarkeit aus.
2. Der Höhenunterschied des Parkplatzes auf die Pleistalstraße wird insbesondere für Linksabbieger als problematisch gesehen.
3. Die Fußgängerinseln des Kreisverkehrs werden als unzureichend empfunden.
4. Die Radfahrer und Abstellmöglichkeiten für Räder werden nicht ausreichend berücksichtigt.
5. Der Bürgersteig an der Rechtsabbiegerspur Richtung Buisdorf ist zu schmal.
6. Es wird angezweifelt, dass der Nahversorgungsmarkt der Versorgung von Niederpleis dient.
7. Es wird befürchtet, dass der geplante Standort den alten Geschäftsbereich Schulstraße/Paul-Gerhardt-Straße beschädigt.
8. Die Parkplatzanlage reicht in das Landschaftsschutzgebiet über die Tangente der Ortsumfahrung Niederpleis hinaus.
9. Die geplanten Bushaltestellen sind falsch angeordnet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1:
Um allen Bevölkerungsgruppen den Zugang zum Markt zu ermöglichen, ist der Eingangsbereich barrierefrei zu gestalten. Die Treppen werden zugunsten einer Rampe entfallen.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird gefolgt.

Zu 2:
Die Parkplatzausfahrt wird über eine Rampe auf das Niveau der Pleistalstraße gebracht. Die Ausfahrt auf die Pleistalstraße ist so für Rechts- ebenso wie für Linksabbieger gewährleistet.

Beschlussvorschlag:
Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Zu 3:
Die Planung des Kreisverkehres ist nicht Bestandteil des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes, der als Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt wird.
Die Anzahl der Fahrbahnen, die der Fußgänger bei einem Kreisverkehr mit Fußgängerüberwegen überquert, ist die gleiche, wie bei der lichtsignalgesteuerten Kreuzung. Der Unterschied liegt in der Strecke, die der Fußgänger am Stück bewältigen muss. Während bei der lichtsignalgesteuerten Kreuzung innerhalb der Fußgänger-Grünphase die gesamte Verkehrsfläche überquert werden muss, erreicht der Fußgänger bei den Fußgängerüberwegen (Zebrastreifen) nach jeder Fahrbahn eine etwa 2m breite Verkehrsinsel.

Beschlussvorschlag:
Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Zu 4:
Aufstellflächen für Fahrräder werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird gefolgt.

Zu 5:
Der Bürgersteig, der an dem Markt vorbei in Richtung Parkplatz führt, ist mit 2m geplant. Eine weitere Fußwegeverbindung besteht durch die Mall des Marktes an den Shopflächen vorbei.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu 6:
Zur Größe des Marktes wurde unter Punkt I.4d Stellung genommen.

Zu 7:
Der geplante Nahversorgungsmarkt stellt zu dem bestehenden Warenangebot keine zusätzliche Konkurrenz dar, die Shop-Flächen sollen an ortsansässige Händler vermietet werden.

Beschlussvorschlag:
Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Zu 8:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche. Diese liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet. Die Tangente, die aus dem Stadtentwicklungskonzept in den Flächennutzungsplan übernommen wurde, stellt eine Option dar und ist nicht parzellenscharf im Flächennutzungsplan festgesetzt. Die Absicht, durch die Darstellung eine Ortsumfahrung im Flächennutzungsplan zukünftig eine Entlastung der Kreuzung Hauptstraße/Pleistalstraße planen zu können, wird durch die Umsetzung des Nahversorgungsmarktes nicht beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu 9:
Die Planung des Kreisverkehrs befindet sich derzeit in der Abstimmung mit dem Landesbetrieb und den Anliegern.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird im weiteren Planverfahren gefolgt.

XI. Anregungen und Bedenken von Bürger 11

1. Geschäfts- und Bauruinen verunstalten das ohnehin nicht besonders schöne Ortsbild.
2. Der geplante Markt bedroht die vorhandenen Geschäfte in ihrer Existenz.
3. Die Grünfläche mit ihren Baumbestand soll erhalten bleiben.
4. Eine Bebauung des Vogelschutzgebietes wird abgelehnt, weil ein Ausgleich nicht möglich ist.
5. Zusätzliche Lärmbelastungen, insbesondere für die Anwohner, werden befürchtet.
6. Eine zusätzliche Einkaufsmöglichkeit ist nicht erforderlich.
7. Durch die Linksabbiegespur auf den Parkplatz von Niederpleis kommend wird ein Rückstau in den Kreisverkehr befürchtet.
8. Alte Leute können die Straße ohne Ampel nicht überqueren.
9. Am Standort des ehemaligen Marktes soll ein Markt entstehen, der auf die Bedürfnisse der alten Einwohner abgestimmt ist.
10. Mit den Erben des Contzenhofes sollen Verhandlungen aufgenommen werden, um zu verhindern, dass das Gebäude zu einer öffentlichen Gefahr wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1:
In den letzten Jahren wurden in Niederpleis an verschiedenen Stellen Neubauten errichtet, die sich in die Proportionalität der ursprünglichen Bebauung aufgrund intensiver Bauberatungen gut einfügen. Der Investor hat bezüglich der Raumkanten des Gebäudes Vorgaben erhalten, die sicherstellen sollen, dass keine „Verschandelung“ der Ortseingangssituation stattfindet, durch laufende Abstimmungsgespräche wird ein konsensfähiger Entwurf erarbeitet.

Zu 2:
Der geplante Nahversorgungsmarkt stellt zu dem bestehenden Warenangebot keine zusätzliche Konkurrenz dar, die Shop-Flächen sollen an ortsansässige Händler vermietet werden.

Zu 3:
Im Rahmen der Planaufstellung müssen die sozialen, die wirtschaftlichen und umweltschützenden Belange in Einklang gebracht werden, dies geschieht über die Abwägung und Gewichtung der Belange. Da die Fläche des geplanten Nahversorgungsmarktes bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche teilweise im Landschaftsschutzgebiet liegt, wird der soziale und wirtschaftliche Belang hier höher gewertet, als der Schutz der freien Landschaft. Unabhängig hiervor wird der Eingriff, den das Vorhaben in Natur und Landschaft bedeutet, durch ein Fachgutachten ermittelt und durch Pflanz- und Pflegemaßnahmen ausgeglichen.

Zu 4:
Bei der beplanten Fläche handelt es sich teilweise um Landschaftsschutzgebiet.
Zur Bebauung des Landschafsschutzgebietes wurde unter Punkt V.1 Stellung genommen.

Zu 5:
Zur zukünftigen Lärmbelastung durch den Parkplatz und die Anlieferung des Marktes wurde ein Lärmgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung einfließen.

Zu 6:
Zur Erforderlichkeit eines Nahversorgungsmarktes in Niederpleis wurde unter I.2 Stellung genommen.

Zu 7:
Nach den vorliegenden Daten zum Verkehrsaufkommen wird eine Abbiegespur auf den Besucherparkplatz des Nahversorgungsmarktes mit einer ausreichenden Aufstellfläche und dem kontinuierlichen Verkehrsfluss des Kreisverkehrs dazu führen, dass kein Rückstau entsteht.
Die Planung des Kreisverkehrs befindet sich derzeit in der Abstimmung mit dem Landesbetrieb und den Anliegern.

Zu 8:
Die Planung des Kreisverkehres ist nicht Bestandteil des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes, der als Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt wird.
Die Anzahl der Fahrbahnen, die der Fußgänger bei einem Kreisverkehr mit Fußgängerüberwegen überquert, ist die gleiche, wie bei der lichtsignalgesteuerten Kreuzung. Der Unterschied liegt in der Strecke, die der Fußgänger am Stück bewältigen muss. Während bei der lichtsignalgesteuerten Kreuzung innerhalb der Fußgänger-Grünphase die gesamte Verkehrsfläche überquert werden muss, erreicht der Fußgänger bei den Fußgängerüberwegen (Zebrastreifen) nach jeder Fahrbahn eine etwa 2m breite Verkehrsinsel.
Eine Überquerung ist für Menschen mit abnehmender Molbilität somit einfacher.

Zu 9.
Die Fläche der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle steht nicht zur Verfügung, daher würde eine Überplanung nicht zur Sicherung der Versorgung der alten Menschen führen.

Zu 10:
Zunächst liegt in der Fürsorgepflicht des Hausbesitzers dafür Sorge zu tragen, dass von seinem Eigentum keine Gefahr für die Allgemeinheit ausgeht. Sollte er dieser Pflicht nicht nachkommen, so schreitet die Ordnungsbehörde ein.

Beschlussvorschlag:
Den Anregungen wird nicht gefolgt.

XII. Anregungen und Bedenken von Bürger 12

Es wird befürchtet, dass durch die unmittelbare Nähe eines Nahversorgungsmarktes Kunden für die selbst angebauten und vermarkteten Produkte verloren gehen.
Es wird Interesse an Verkaufsflächen am Standort des Edeka-Marktes bekundet, ähnlich wie dies in den Shop-Flächen für andere ortsansässige Händler vorgesehen ist.

Vor Baubeginn wird um Mitteilung der Grenzpunkte, der Höhenangaben und um Sicherstellung, dass kein Oberflächenwasser auf die angrenzenden Ackerflächen geleitet wird, gebeten.
Weiter wird gewünscht, dass die Grenzbepflanzung abgestimmt sowie ein Bauzaun als Schutz vor Staubentwicklung während der Erdbeersaison errichtet wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Selbst wenn sich Überschneidungen im Sortiment des Nahversorgungsmarktes und dem Angebot des Direktvermarkters ergeben, so sind diese nicht über ein Bauleitplanverfahren auszuräumen.
Ebenso wie der Wunsch nach Einbeziehung in den Planungs- und Bauprozess kann hier nur Kontakt mit dem Bauherrn empfohlen werden. Die Stadt ist hier gerne vermittelnd tätig.

Beschlussvorschlag:
Die Bedenken werden an den Investor weitergegeben.

Die Planunterlagen wurden durch ein Lärmgutachten und den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag weiter ergänzt und liegen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vor.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme
☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf € .

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

Anlagen
Schreiben der Bürger
Geltungsbereichsplan
Begründung und Umweltbericht
Textl. Festsetzung