

**Stadt Sankt Augustin
Rhein-Sieg-Kreis
Regierungspräsident Köln**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625/2
„An der Pleistalstraße“ – Ortsteil Niederpleis**

Begründung

ENTWURF

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Brigitte Christ

Erkelenz, den 26. Februar 2010

INHALT

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | AUSGANGSSITUATION – PLANUNGSZIEL | 2 |
| 2 | LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 3 |
| 3 | PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN | 4 |
| 4 | PLANINHALT..... | 6 |
| 4.1 | Städtebaulicher Entwurf..... | 6 |
| 5 | BEGRÜNDUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN..... | 6 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 8 |
| 5.3 | Überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 5.4 | Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen | 9 |
| 5.5 | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht..... | 9 |
| 5.6 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB) | 9 |
| 5.7 | Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)..... | 10 |
| 5.7.1 | Straßenverkehr..... | 10 |
| 5.7.2 | Technische Infrastruktur | 10 |
| 6 | UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/LANDSCHAFTSPFLIEGERISCHER FACHBEITRAG | 11 |
| 7 | STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN..... | 11 |
| 8 | HINWEISE | 11 |

1 AUSGANGSSITUATION – PLANUNGSZIEL

Die Stadt Sankt Augustin liegt in der Nähe der Rheinmetropolen Köln und Bonn und umfasst ein Gebiet von ca. 34 qkm. Innerhalb des Stadtgebietes, zu welchem insgesamt 8 Stadtteile zählen, leben ca. 58.000 Einwohner. Sankt Augustin ist die zweitgrößte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Erst im Rahmen der kommunalen Neugliederung 1969 entstand aus den einzelnen Gemeinden die neue Stadt Sankt Augustin. Dieser wurden 1977 die Stadtrechte verliehen. Die Stadt verfügt über ein vielfältiges Angebot an schulischen, sportlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen und bietet daher ein attraktives Umfeld. Aufgrund der Nähe zu Siegburg und des dortigen ICE-Bahnhofes zählt die Stadt zum Einzugsgebiet von Frankfurt.

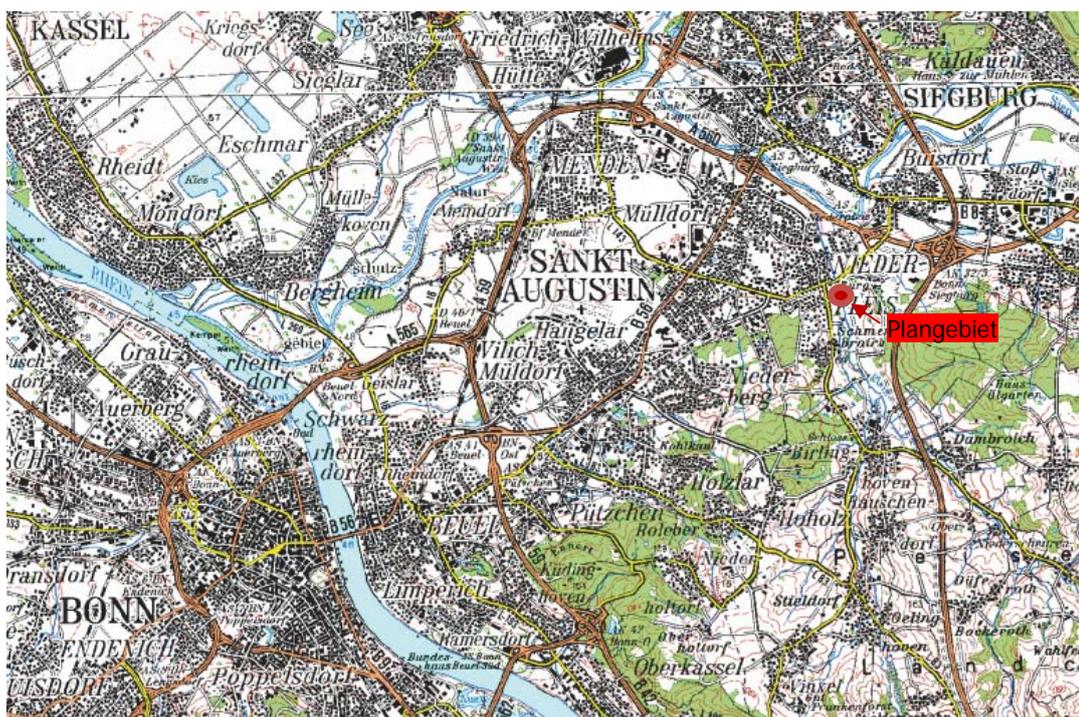


Abb. 1: Übersicht des Stadtgebietes und der Umgebung von Sankt Augustin

Quelle: www.tim-online.nrw.de

Das Ziel der Stadt Sankt Augustin ist langfristig die Entwicklung der einzelnen Stadtteile zu fördern. Der Stadtteil Niederpleis mit ca. 13.000 Einwohnern liegt 8 km nordöstlich der Stadt Bonn und 2 km südlich der Kreisstadt Siegburg. Durch die Landesstraßen 121 und 143 ist Niederpleis an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Das Bundesautobahnnetz ist in wenigen Autominuten (A 590, A 3) zu erreichen. Eine der Buslinien im Ort verbindet Niederpleis mit Siegburg, wo sich u.a. der ICE-Bahnhof befindet. Diese günstige Lage mit der Nähe zum Ballungsraum Köln und Bonn und des dennoch kleinstädtischen Charakters sowie das Angebot an wichtigen Geschäften und Einrichtungen machen Niederpleis zu einem attraktiven Wohnstandort.

Es ist Ziel der Stadt Sankt Augustin, der Bevölkerung der einzelnen Ortsteile eine ausreichende Ausstattung mit Einzelhandelseinrichtungen vorzuhalten, um den Lebensmittelbedarf der Bevölkerung zu decken. Der einzige Vollsortimenter des Stadtteiles wurde aufgegeben, so dass sich die Nahversorgung zurzeit als unzureichend darstellt. Im gesamtstädtischen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin¹ wird zur Sicherstellung eines ausreichenden und

¹ Schmidt-Illguth, R (2008): „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Sankt Augustin“, BBE Retail Experts, Köln

zukunftsichernden Nahversorgungsangebotes in Niederpleis ein Nahversorgungsstandort empfohlen. Der im Rahmen dieser Bauleitplanung vorgesehene Standort wurde als Flächenpotenzial von den Gutachtern ermittelt. Der Standort ist sowohl fußläufig wie auch mit motorisiertem Verkehr optimal zu erreichen. Das Gebiet schließt sich unmittelbar an das Zentrum des Ortsteils Niederpleis an und ist fast vollständig von Bebauung umgeben.

Zurzeit wird das Gebiet als öffentliche Grünfläche (Rasenfläche mit Baumbestand), als Kleingärten und als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es erfolgt folglich eine Planung auf einer anthropogen genutzten Fläche, so dass völlig unberührte Bereiche des Stadtteils Niederpleis verschont bleiben. Das Gebiet ist derzeit nicht überplant, so dass hier ein Planungsbedürfnis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB besteht.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, ein ausreichendes Angebot an Einzelhandelseinrichtungen im Stadtteil Niederpleis zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet wird als Mischgebiet i.S.v. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als M, gemischte Baufläche, dargestellt.

2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBE- REICH



Abb. 2: Lage des Plangebietes

Quelle: www.tim-online.nrw.de

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich von Niederpleis am Kreuzungsbereich der Pleistalstraße (121)/ Hauptstraße (L 143). Nördlich des Plangebietes verläuft die L 121 mit einem nördlich hiervon liegendem Gebiet mit gemischter Nutzung. Östlich grenzt unmittelbar ein Bäckereibetrieb an das Plangebiet an. Südöstlich und südlich grenzt landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet. Im Westen verläuft die L 143 mit angrenzender Wohnbebauung (Mischgebiet).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen der Gemarkung Niederpleis, Flur 4, Flurstücke 1753, 1757, 1758, 2871, 2906, 3610, 3687, 3688, 4013-4016, 4267 und 4616.

Die Fläche der geplanten Bebauung beträgt ca. 0,6 ha. Die verfahrensgegenständliche Fläche wird derzeit teilweise als städtische Grünfläche mit Baumbestand, Kleingartenfläche und landwirtschaftlich genutzt und ist folglich unbebaut.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Die bisherige landesplanerische Kernvorschrift für großflächigen Einzelhandel aus § 24 Abs. 3 LEPro wurde ab dem 5. Juli 2007 durch § 24 a LEPro ersetzt. Dieses Ziel der Raumordnung ist bei der Planung und Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Demnach dürfen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) geplant werden.

Obwohl der Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.400 qm zum großflächigen Einzelhandel zu rechnen ist, gehen von ihm entgegen der Regelvermutung keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche aus. Die Frage der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit in Mischgebieten anstatt in Sondergebieten war bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und erster Standortüberprüfungen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Gegenstand von Abstimmungen zwischen der Stadt und der Bezirksregierung. Dabei wurde der Auffassung der Stadt zugestimmt, dass für Niederpleis bei einer Verkaufsfläche von 1.400 qm eines Vollsortimenters der Nachweis der fehlenden Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO möglich ist und der Vollsortimeter somit im festgesetzten Mischgebiet zulässig ist.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt St.-Augustin befürwortet eine Erweiterung des damals noch bestehenden EDEKA-Marktes an der Paul-Gerhardt-Straße. Auch eine Erweiterung auf eine Größe über 800 qm wird als standortverträglich bewertet. Der hier vorgesehene Standort wurde als Flächenpotenzial von den Gutachtern ermittelt. Das Grundstück verfüge über eine hohe Verkehrszentralität und ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Ein nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist hier bereits planungsrechtlich gegeben.

Regionalplan

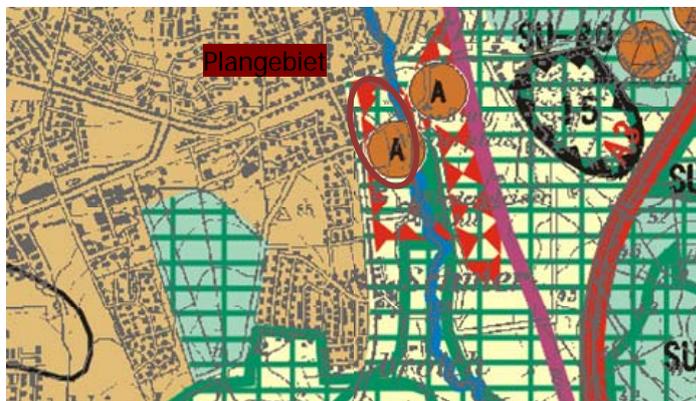


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Quelle: <http://www.bezreg-koeln.nrw.de>

Die Fläche des Plangebietes ist im gültigen Regionalplan als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" ausgewiesen. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem regionalen Grünzug.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-aufstellung wurde in Abstimmung mit der Bezirksregierung von den Darstellungen teilweise abgesehen.

Flächennutzungsplan

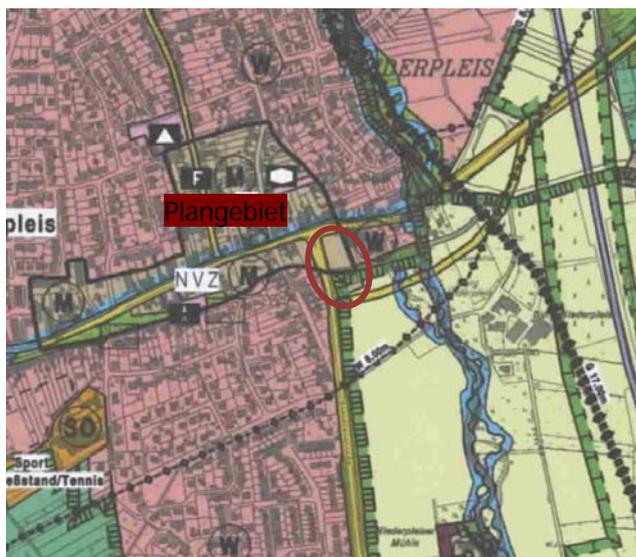


Abb. 4: Ausschnitt aus dem FNP

Quelle: Stadt Sankt Augustin

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Zudem liegt das Plangebiet im Nahversorgungszentrum (NVZ) von Niederpleis, welches entsprechend den Planungszielen des Stadtentwicklungskonzeptes ausgewiesen wurde. Der Entwicklungsansatz im Rahmen von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich soll dadurch betont werden. Im Zentralen Versorgungsbereich sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und einem begrenzten Anteil an Non-Food Sortimenten (Vollsortimenter) angesiedelt werden. Diese sind bezüglich ihrer Umsatzleistung in den funktional zugeordneten Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums einzufügen.² Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht folglich zum einen dem Planungsziel, das Stadtteilzentrum Niederpleis für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu

sichern und vorhandene Ansätze weiterzuentwickeln und zum anderen die Versorgung für den täglichen Bedarf in diesem Stadtteil zu sichern.³

Der südliche Teilbereich, der jedoch auch als gemischte Baufläche ausgewiesen wurde, liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die Schutzgebietsfestsetzungen der beiden Landschaftspläne Nr. 6 und 7 (Landschafts- und Naturschutzgebiete) sind im FNP nachrichtlich dargestellt worden. Die Schutzfestsetzungen für Freiflächen, die im FNP als Siedlungsfläche dargestellt sind, haben lediglich eine temporäre Bedeutung. Insoweit haben die Festsetzungen bzw. Entwicklungsziele der Landschaftspläne überwiegend auf den Flächen Bedeutung, die im FNP als Flächen für Wald bzw. für die Landwirtschaft dargestellt sind.⁴ Eine Befreiung der Schutzgebietsfestsetzung erfolgt im Laufe des Verfahrens.

Südlich der gemischten Baufläche verläuft innerhalb des Plangebietes eine geplante Verkehrsfläche. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf, so dass die Verkehrsfläche kein Problem darstellt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark Siebengebirge. Der südliche Teilbereich des Plangebietes ist Landschaftsschutzgebiet.

Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind jedoch durch die Planung nicht betroffen. Andere fachrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

² Stadt Sankt Augustin (2008): „Flächennutzungsplan Begründung“, Sankt Augustin, S. 53

³ Stadt Sankt Augustin (2008): „Flächennutzungsplan Begründung“, Sankt Augustin, S. 27

⁴ Stadt Sankt Augustin (2008): „Flächennutzungsplan Begründung“, Sankt Augustin, S. 12

4 PLANINHALT

4.1 Städtebaulicher Entwurf

Im Plangebiet soll ein Einkaufsmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten realisiert werden. Es ist vorgesehen, den Gebäudekomplex im nördlichen Bereich des Grundstückes zu errichten, um den Kreuzungsbereich städtebaulich einzufassen. So entsteht ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild. Der Haupteingang soll trotz des südlich liegenden Parkplatzes im nördlichen Bereich entstehen, um die Nahversorgungsfunktion des Marktes herauszustellen. Kunden, die den Vollsortimenter mit dem PKW anfahren, erreichen den Markt durch einen zweiten Eingang (Nebeneingang) im südlichen Bereich des Gebäudes. Die beiden Eingänge werden durch einen Gang miteinander verbunden. Östlich des Gangs ist der Markt und westlich die Bäckerei sowie ein weiterer Shop angeordnet.

Das Gebäude selbst soll einer modernen Bauweise mit Sichtbeziehungen nach innen und außen entsprechen. Der Haupteingangsbereich ist durch eine Überdachung betont. Der Zulieferbereich befindet sich im südöstlichen Bereich.

Das Plangebiet wird durch eine Zufahrt von der Pleistalstraße L 143 erschlossen.

5 BEGRÜNDUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Das im Bebauungsplan festgesetzte Baugebiet wird als „Mischgebiet“ (MI) ausgewiesen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Vollsortimenter festgesetzt. Grundsätzlich zulässig sind nahversorgungsrelevante Sortimente der Sankt Augustiner Liste⁵.

Die Sankt Augustiner Liste weist folgende Sortimente als nahversorgungsrelevant aus:

| WZ 2008 | Bezeichnung |
|--------------|--|
| 47.2 | Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln |
| 47.73 | Apotheken |
| aus 47.75 | Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümartikel) |

10 % der Verkaufsfläche insgesamt kann zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Sankt Augustiner Liste beinhalten:

Die Sankt Augustiner Liste weist folgende Sortimente als zentrenrelevant aus:

| WZ 2008 | Bezeichnung |
|---------|---|
| 47.41 | Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software |
| 47.42 | Telekommunikationsgeräte |

⁵ Schmidt-Illguth, R (2008): „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Sankt Augustin“, BBE Retail Experts, Köln, S. 88-89

| | |
|--------------------|---|
| 47.43 | Geräte der Unterhaltungselektronik |
| aus 47.51 | Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren |
| aus 47.53 | Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken) |
| aus 47.54 | Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen) |
| 47.59.2 | keramische Erzeugnisse und Glaswaren |
| 47.59.3 | Musikinstrumente und Musikalien |
| aus 47.59.9 | Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch- Brat- und Tafelgeschirre, Schneidewaren, Bestecke) |
| aus 47.59.9 | Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel |
| 47.61.0 | Bücher |
| 47.62.1 | Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen |
| 47.62.2 | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel |
| 47.63 | bespielte Ton- und Bildträger |
| aus 47.64.2 | Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte) |
| 47.65 | Spielwaren, Bastelartikel |
| 47.71 | Bekleidung |
| 47.72 | Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck |
| 47.74 | medizinische und orthopädische Artikel |
| aus 47.75 | kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel |
| aus 47.76.1 | Schnittblumen |
| 47.77 | Uhren und Schmuck |
| 47.78.1 | Augenoptiker |
| 47.78.2 | Foto und optische Erzeugnisse |
| 47.78.3 | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel |

Die Sankt Augustiner Liste weist folgende Sortimente als nicht-zentrenrelevant aus:

| WZ 2008 | Bezeichnung |
|--------------------|---|
| aus 47.51 | Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken) |
| 47.52.1 | Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und –Zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher) |
| 47.52.3 | Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf |
| aus 47.53 | Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche |
| aus 47.54 | elektrische Haushaltsgeräte – Großgeräte (u.a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen) |
| 47.59.1 | Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel |
| aus 47.59.9 | Holz- Kork- Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen |

| | |
|------------------------|--|
| aus 47.59.9 | Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte |
| 47.64.1 | Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör |
| aus 47.64.2 | Campingartikel und Campingmöbel |
| aus 47.76.1 | Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe) |
| 47.76.2 | Zoologischer Bedarf und lebende Tiere |
| 47.79 | Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgüter |

Es soll gewährleistet werden, dass das Gebiet überwiegend als Nahversorgungsstandort dient, um dem Schutz der Innenstadt so Rechnung tragen zu können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das MI wird die Obergrenze mit der Festsetzung der GRZ auf maximal 0,9 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige GRZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird folglich überschritten.

In Niederpleis herrscht momentan ein Versorgungsdefizit vor, da der Vollsortimenter in der Ortslage aufgeben wurde. Eine ausreichende Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils Niederpleis liegt entgegengesetzt den Planungszielen der Stadt Sankt Augustin somit nicht vor. In der Ortsmitte soll folglich ein neuer Vollsortimenter angesiedelt werden, der insbesondere der fußläufigen Bevölkerung als Versorgung dient und eine gewisse notwendige Nahversorgung gewährleistet. Ein Großteil der Fläche muss versiegelt werden, da das Gebäude mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.400 qm und den erforderlichen Lagerflächen eine gewisse Mindestgröße erfordert. Zudem ist eine Stellplatzanlage mit ausreichend Parkmöglichkeiten für die Kunden unumgänglich. Dies führt dazu, dass auf der begrenzten Fläche die zulässige GRZ nicht eingehalten werden kann.

Die südliche Grundstücksgrenze orientiert sich an der westlich liegenden Bebauung, die an dieser Grenze endet. In diesem Bereich befindet sich der Übergang von Bebauung und freier Landschaft. Eine weitere Ausuferung in die Landschaft und ein weiterer Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet und den Naturpark sollen vermieden werden. Zudem soll der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden und eine unnötige Inanspruchnahme weiteren Bodens in südliche Richtung vermieden werden. Aus städtebaulichen und Bodenschutzgründen ist hier deshalb eine klare Grenze zu ziehen.

Der Flächenverbrauch wird extern ausgeglichen, so dass Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Eine klare Grenzziehung führt sogar dazu, dass weniger Fläche in Anspruch genommen wird und dies sich positiv auf den Bodenverbrauch auswirkt. Der höhere Flächenverbrauch hat ebenfalls keine Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Verkehrssituation. Die Errichtung eines Vollsortimenters zur Nahversorgung kommt der Öffentlichkeit zugute.

Geschossigkeiten / Höhen baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist NHN. (§ 18 Abs.1 BauNVO).

Im MI wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die Gebäudehöhe (oberster Abschluss der baulichen Anlage) auf max. 83,00 m ü. NHN festgesetzt.

Das angegebene Höchstmaß der Firsthöhe und der Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen (z.B. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Kühlaggregate) bis zu 5,0 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

An den Straßenfronten zur Haupt- und Pleistalstraße wird zwingend zweigeschossig festgesetzt (s. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen), um das Vorhaben optisch in die Umgebungsbebauung einzupassen.

Durch die getroffenen Festsetzungen der Gebäudehöhe soll eine zu starke Höhenentwicklung, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen könnte, verhindert werden. Gerade im Bereich des Ortsrandes soll einer zu starken Höhenentwicklung entgegengewirkt werden. Durch die getroffenen Festsetzungen wird somit der Umgebungsstruktur entsprochen und eine verträgliche Integration erzielt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die zulässige überbaubare Fläche wird nach § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch eine Baugrenze und Baulinie festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen soweit eingeeengt, dass aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung im nördlichen Grundstücksteil möglich ist.

Aufgrund der Größe des Baufensters bleibt jedoch genügend Spielraum für individuelle Bauwünsche und eine gewisse Gestaltungsfreiheit.

Im östlichen Bereich wird eine Baulinie festgesetzt, um das geplante Gebäude an das Nachbargebäude anbauen zu können. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts ist eine geschlossene Bauweise notwendig.

Nebenanlagen

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

Stellplätze

Im MI sind Stellplätze außer in den für sie vorgesehenen Flächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Das auf allen Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser des Baugrundstückes des Lebensmittelmarktes wird voraussichtlich in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zugunsten des Anliegers des östlich angrenzenden Grundstücks wird ein Geh- und Fahrrecht (GF) zu dem Grundstück gewährleistet, so dass dieser sein Grundstück von der Pleistalstraße über den Parkplatz erreichen kann.

5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist die Pflanzung eines 8 m breiten Gehölzstreifens auf einer Länge von ca. 65 m geplant. Durch die Pflanzung des baumheckenartigen Gehölzstreifens werden neue Strukturelemente in die Landschaft eingebracht. Diese dienen in einer vom Menschen stark genutzten Umgebung der Fauna (Reichtum an Insekten und Vögel) als Nahrungshabitat und Rückzugsraum. Die Pflanzung dient weiterhin dazu, das Gebiet optisch in die Umgebung einzubinden.

Der Gehölzstreifen wird aus Sträuchern und Bäumen als Überhälter zusammengesetzt. Die genaue Artenverteilung obliegt der Objektplanung. Für den Aufbau der Gehölzstrukturen ist pro 1,5-2 m² Fläche eine der nachfolgenden Pflanzen zu setzen:

Sträucher:

Pflanzenqualität: Str. mind. 3xv., 100 -150 cm oder v.Str., o.B., 4-5 TR, 100-150 cm

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Gemeiner Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Gewöhnliche Hasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Frangula alnus</i> | Gewöhnlicher Faulbaum |
| <i>Prunus spinosa</i> | Gewöhnliche Schlehe |
| <i>Rosa arvensis</i> | Feld-Rose |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Ribes uva-crispa</i> | Wilde Stachelbeere |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |

Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m):

Pflanzenqualität: H. oder Stammbusch 3xv. STU 12-14 cm

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Sand-Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Gewöhnliche Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche, Vogelbeere |

Laubbäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m):

Pflanzenqualität: H. oder Stammbusch 4xv. STU 18-20 cm

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche |
| <i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘ | Stadt-Linde |

⇒ Es sind Pflanzen aus regionaler Anzucht zu verwenden. Das optimale Gedeihen des Gehölzstreifens ist durch eine entsprechende Entwicklungspflege sowie einen dauerhaften Bestandsschutz zu gewährleisten. In den ersten drei Jahren ist der Bereich zwischen den Gehölzen 3-4 mal auszumähen. Im fünften Jahr ist der Pflanzenbestand durch Lättern zu lichten. Das Schnittgut ist von der Fläche abzufahren. Ab dem zehnten Jahr sind die Bestände abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um eine Verjüngung zu erzielen. Diese Pflegemaßnahme ist in Abständen von 10-25 Jahren zu wiederholen.

5.7 Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

5.7.1 Straßenverkehr

Das Mischgebiet wird von der Pleistalstraße (L 121) erschlossen.

5.7.2 Technische Infrastruktur

Schmutzwasser

Das Plangebiet wird an die bestehende Kanalisation (Schmutzwasserkanal) des Stadtteiles von Niederpleis angeschlossen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a LWG entweder vor Ort zu versickern, ortsnah einzuleiten oder in den Kanal einzuleiten.

Eine Versickerung ist aufgrund des hohen Grundwasserstands nicht möglich. Das auf allen Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser des Baugrundstückes soll nach ersten Vorgesprächen mit der Stadt und der Unteren Wasserbehörde voraussichtlich in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

6 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Im Verfahren wurde untersucht, inwieweit Umweltbelange tangiert sind. 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 wurden unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der zuständigen Behörden nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB weiter konkretisiert.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 0,6 ha.

Mischgebiet

| | |
|--|---------------------|
| Mischgebiet / Gesamtgröße | ca. 6.804 qm |
| <i>davon zulässige Grundfläche (GRZ 0,9)</i> | <i>ca. 6.124 qm</i> |

8 HINWEISE

Die Bestimmungen zum Auffinden archäologisch relevanter Güter nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen sind zu beachten. Danach sind entsprechende Bodenfunde den zuständigen Behörden zu melden und die Fundstelle ist nach erfolgter Meldung drei Werktage unverändert zu belassen.