

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FD 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

## Sitzungsvorlage

Datum: 11.08.2010

Drucksache Nr.: **10/0258**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	14.09.2010	öffentlich / Vorberatung
Rat	06.10.2010	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 625/2 'An der Pleistalstraße'; 1. Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; 2. Auslegungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse zu fassen:

- „1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zustimmend zur Kenntnis.
2. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange beschließt der Rat der Stadt Sankt Augustin, den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 625/2 „An der Pleistalstraße“, Gemarkung Niederpleis, Flur 7, Flur 4 und Flur 3, für den Bereich der Grünfläche an der Kreuzung der Haupt- und Pleistalstraße, die südlich angrenzenden Gärten und Teile der Ackerflächen entlang der Pleistalstraße sowie die Begründung hierzu gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 233 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.“

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan vom 05.05.2010 zu entnehmen, der Bestandteil des Beschlusses ist.

### Sachverhalt/Begründung:

Seit der Schließung des Edeka-Marktes im Mai 2009 in der Paul-Gerhardt-Str. 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 m<sup>2</sup> 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, so dass im Bereich des Einzelhandels noch Entwicklungspotential besteht.

Gleichzeitig muss der demographische Wandel der Bevölkerung beachtet werden, der sich aufgrund des starken Wachstums der Stadt in den 70er und 80er Jahren nicht kontinuierlich vollziehen wird. 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<sup>plus</sup> 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 best mögliche 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 m<sup>2</sup> 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 zuzuordnenden 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 m<sup>2</sup> 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 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.05.2010 um eine Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Von folgenden Behörden gingen Stellungnahmen ein:

1. Wehrbereichsverwaltung West vom 12.07.2010
2. Rhein-Sieg Abfallwirtschaftsgesellschaft RSAG vom 01.07.2010
3. Wasserversorgungsgesellschaft Sankt Augustin vom 24.06.2010
4. Stadtwerke Bonn GmbH vom 24.06.2010
5. Thyssen GmbH vom 14.06.2010
6. Rhenag vom 15.06.2010
7. Pledoc GmbH vom 09.06.2010
8. RWE Westfalen-Weser-Ems Speziale Service Gas vom 08.06.2010
9. Landesbetrieb Wald und Holz vom 10.06.2010
10. Wahnbachtalsperrenverband vom 07.06.2010
11. Stadt Königswinter vom 22.06.2010
12. Deutsche Telekom vom 30.06.2010
13. Rhein-Sieg-Kreis vom 30.06.2010
14. Geologischer Dienst NRW vom 23.06.2010

15. RWE vom 16.06.2010
16. Landwirtschaftskammer NRW vom 15.06.2010
17. Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 14.06.2010
18. Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 14.07.2010

In den Schreiben 1 bis 10 wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

### **11. Anregung der Stadt Königswinter mit Schreiben vom 22.06.2010**

Nach Vereinbarung zwischen den Gebietskörperschaften des regionalen Arbeitskreises Planung, Entwicklung und Verkehr der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (RAK) sind großflächige Einzelhandelsvorhaben stets „regional relevant“. Regional relevante Vorhaben sollen nach einem festgelegten Verfahren abgestimmt werden („gemeinsame Prüfung“). Die von Ihnen verfolgte Planung schafft die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines großflächigen Marktes; die regionale Abstimmung hierzu hat meines Wissens jedoch nicht stattgefunden.

Ich bedauere dies, weil ich nach den mir übersandten Unterlagen nicht ausschließen kann, dass sich der geplante Edeka-Markt nicht nur unwesentlich auf den zentralen Versorgungsbereich in Königswinter-Stieldorf und den dortigen Edeka-Markt auswirkt.

In der Begründung des Bebauungsplans heißt es pauschal, dass die Regelvermutung gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO widerlegt sei, weil zentrale Versorgungsbereiche anderer Gemeinden nicht tangiert seien (vgl. S. 5 der Begründung). Diese Behauptung sollte begründet werden. Dazu empfehle ich die Berücksichtigung des Merkblatts „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO – Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze“ vom Februar 2010 (online abrufbar unter [http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/organisation/abteilung03/dezernat\\_35/staedtebau/merkblatt\\_nahversorgung/index.html](http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/organisation/abteilung03/dezernat_35/staedtebau/merkblatt_nahversorgung/index.html)).

#### Stellungnahme:

Im Vorfeld der Planungen wurde bezüglich der maximal zulässigen Verkaufsflächen eine Tragfähigkeitsberechnung durchgeführt. Hierbei wird ermittelt, inwieweit ein Betrieb, welcher der Nahversorgung dient, Kaufkraft abschöpft. Dazu wird die nahversorgungsrelevante Kaufkraft ins Verhältnis zum erwarteten Einzelhandelsumsatz gesetzt. Dabei setzt sich die nahversorgungsrelevante Kaufkraft aus den Einwohnern im Einzugsbereich, der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Person, der Kaufkraftkennziffer der Gemeinde und der Kaufkraftbindung zusammen. Diese nahversorgungsrelevante Kaufkraft wird dem erwarteten Umsatz des Nahversorgungsmarktes gegenübergestellt.

Die Tragfähigkeitsberechnung ergab, dass bezüglich der vorhandenen Kaufkraft auch ein größerer Markt möglich wäre. Allerdings sind ebenso Auswirkungen auf die Umwelt, die infrastrukturelle Ausstattung des Ortsteils, den Verkehr und das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt zu berücksichtigen. Daher wird die maximal zulässige Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet auf 1.400 m<sup>2</sup> beschränkt.

Aufgrund dieser Tragfähigkeitsberechnung und der Schlussfolgerung, dass zwar die Voraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb geschaffen werden, die üblicherweise damit verbundenen Auswirkungen jedoch nicht eintreten werden und somit keine regionale Relevanz besteht, wurde bisher von einer gemeinsamen Prüfung im Rahmen des „Regionalen Arbeitskreises Entwicklung, Planung und Verkehr“ (:rak) abgesehen.

Die Begründung wurde um die Tragfähigkeitsberechnung und die daraus gezogenen Schlüsse ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

## **12. Anregung der deutschen Telekom mit Schreiben vom 30. Juni 2010**

Im Plangebiet befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 625/2 „Pleistalstraße“ ist die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes auf einer unbebauten Fläche im Kreuzungsbereich der Hauptstraße und Pleistalstraße geplant.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Nahversorgungsmarktes ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Telekom Deutschland erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. die Errichtung der Gebäude im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Für die Planung der telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Nahversorgungsmarktes ist der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH; TI NL west, PTI 24, ein Lageplan, der die Lage der Versorgungsräume und die gewünschte Versorgungsstrasse enthält, auszuhändigen sowie die Anzahl der Geschäfte und die Größe und die Nutzung der Geschäftsräume mitzuteilen.

Soweit eine Bepflanzung im Bebauungsplangebiet erfolgen soll, ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinien besteht.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind oberirdische und unterirdische Telekommunikationslinien als gleichwertige technische Lösungen zu betrachten. Aus wirtschaftlichen Gründen machen wir darauf aufmerksam, dass eine unterirdische Versorgung des Erschließungsgebietes durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH nur bei einer Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt Folgendes sicherzustellen:

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Bonn, als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 Bau GB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführung der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dringlich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag (alt: Grundstückseigentümergeklärung) einzufordern und der Deutschen Telekom auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Zum Schutz der vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen weisen wir vorsorglich dar-

auf hin, dass bei Eingriffen in Grund und Boden die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ einzuhalten ist.

Für Fragen steht Ihnen unser Herr Weyer unter folgender Anschrift gerne zur Verfügung:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
TI NL west, PTI 24, PB 4, Herrn Kunibert Weyer  
Bonner Talweg 100, 53113 Bonn oder 53098 Bonn  
Telefon: 0228 13-13930, Telefax: 02151 33600714  
E-Mail: [Kunibert.Weyer@telekom.de](mailto:Kunibert.Weyer@telekom.de)

In der Plandarstellung zum Bebauungsplan ist eine Kreisverkehrsanlage im Kreuzungsbereich der Hauptstraße und Pleistalstraße dargestellt. Nachrichtlich weisen wir darauf hin, dass von der geplanten Kreisverkehrsanlage auch Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH berührt sind. Die vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen müssen gesichert, verlegt oder umgebaut werden. Es wird gebeten, die erforderlichen Maßnahmen mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH frühzeitig abzustimmen. Teilen Sie uns bitte mit, aufgrund welcher Veranlassung die Errichtung der Kreisverkehrsanlage und die Umgestaltung der Verkehrsführung in der Pleistalstraße erfolgen. Als Anlage sind diesem Schreiben ein Auszug aus den Bestandslageplänen der Telekom Deutschland GmbH und das Muster einer Eintragungsbewilligung beigelegt.

**Hinweis:**

Die Telekom Deutschland GmbH Bonn hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Bonn beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Anträge zu stellen und Stellungnahmen abzugeben sowie alle öffentlich-rechtlichen Zustimmungen /Genehmigungen oder Erlaubnisse entgegenzunehmen.

Bei Schreiben geben Sie bitte immer die Objektnr. 186658 an.

**Stellungnahme:**

Die Anregungen werden an den Investor weitergeleitet.

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

### **13. Anregung des Rhein-Sieg Kreises (Amt 61.2 – Regional-/Bauleitplanung) mit Schreiben vom 30.06.2010**

Zu vorbezeichneter Planung wird wie folgt Stellung genommen:

#### **1. Natur- und Landschaftsschutz:**

Die südliche Hälfte des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 7 sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Der Eingriff kann nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden; es ist beabsichtigt, den Kompensationsbedarf durch eine Aufwertung von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Pleisbachtal zu erzielen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens sind die Ausgleichsflächen anzugeben und auf geeignete Weise zu sichern.

#### **2. Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionen wurde durch die Fa. ADU Cologne eine schalltechnische Untersuchung, Auftrags Nr. P0910183, Stand 05/2010, durchgeführt. Es wird gebeten, die auf Seite 25 und 26 unter „Bewertung“ angeführten Punkte zu berücksichtigen und ergänzend hierzu wird angeregt, die Öffnungszeiten auf max. 20:30 Uhr zu begrenzen, damit sichergestellt ist, dass der Parkplatz bis 21:00 Uhr geräumt ist.

### 3. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

### Stellungnahme:

Zu 1.

Zur Sicherstellung des Ausgleichs sollen Flächen gekauft werden, auf denen der Ausgleich durch die Stadt Sankt Augustin erbracht werden soll (analog zum Ökokonto). Einzelheiten werden im weiteren Verfahren geklärt.

Zu 2.

Im Bebauungsplan sind die Betriebszeiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf 7.00 Uhr bis 20.30 Uhr festgesetzt.

Zu 3.

Die Anregung wird als Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

### Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, der Hinweis wird aufgenommen.

## **14. Anregung des geologischen Diensts NRW mit Schreiben vom 23. Juni 2010**

1. Zu Kap. 8 Hinweise/Begründung: zur Beachtung in DIN 4149 (Fassung April 2005):  
Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T1 (Quelle: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006)<sup>2</sup>.
2. Für die nachfolgende Suche nach externen Ausgleichsflächen erfolgen Anregungen zum Themenkomplex Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und ergänzen den Umweltbericht mit integriertem LBP für o. g. Planungsvorhaben:  
Ziel: Flächensparende Kompensationsmaßnahmen in Ökokontoflächen unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

### **Maßnahmen und Methoden:**

Ausgleichsflächen im Umfeld von Gewässern unterstützen die Ziele der WRRL als auch die „Entwicklung von Boden“:

- a) Wasserschutzgebiete als Vorranggebiete für Ausgleichsmaßnahmen mit einplanen;
- b) Grünlanderhalt entspricht den Ansprüchen des Boden- und Wasserschutzes, insbesondere bei Verzicht auf Einsatz von Fungiziden/Herbiziden/Gülle/Klärschlamm:  
Damit verbunden ist auch die Förderung von Humusbildung (positiver Effekt auf Bodenwasserhaushalt und Gefügestabilität) sowie die Förderung von Bodenbiodiversität (positiver Effekt auf Bodenfauna), wodurch weiterhin CO<sub>2</sub> gebunden werden kann (positiver Effekt auf Klima) und der Boden ist vor Erosion durch Wind und Wasser geschützt. Weiterhin unterbleibt eine Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät und die Regenwasserversickerung bleibt gewährleistet. Ebenso sind die umgekehrten Effekte bei Verlust/Versiegelung von Grünland zu betrachten.
- c) In grundwasserverschmutzungsempfindlichen Landschaften empfiehlt sich die Förderung von Boden- und Humusentwicklung als Filtermedium und Klimafaktor.
- d) Fisch- und Kanuauf-/Abstiegshilfen an Querbauwerken in Gewässern der Region:  
Diese flächensparende Maßnahme kann über das Ökokonto verrechnet werden. So besteht die Möglichkeit, geeignete Areale ökologisch zu entwickeln und bei Bedarf den jeweiligen Plänen zuzuordnen. Damit wird ein multifunktionaler Ausgleich erzielt, insbesondere für das Schutzgut Wasser mit seiner Fauna und Flora.

Stellungnahme:

Zu 1.

Hinweis: In der DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Gemäß § 9 (5) BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: „Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T. In der DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.“

Zu 2.

Zur Sicherstellung des Ausgleichs sollen Flächen gekauft werden, auf denen der Ausgleich erbracht werden soll. Da die Lage der Flächen derzeit noch unklar ist, können diesbezüglich noch keine weiteren Aussagen gemacht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

**15. Anregung der RWE mit Schreiben vom 16. Juni 2010**

Wir teilen Ihnen mit, dass wir im o. g. Bereich Versorgungsanlagen betreiben. Die Lage entnehmen Sie bitte der beigefügten Bestandskopie. Wir bitten, diese Leitungen im Bebauungsplan zu übernehmen und mit einem Leitungsrecht zu sichern. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 1,0 m.

Stellungnahme:

Für die Leitungen der RWE, die im öffentlichen Verkehrsraum liegen, ist kein Leitungsrecht notwendig. Eine Leitung, die im Bereich der Fundamente des geplanten Gebäudes liegt, muss im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens verlegt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

## **16. Anregung der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 15. Juni 2010**

1. Gegen die o. g. Planung der Stadt Sankt Augustin bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis keine grundsätzlichen Bedenken. Bei der Planung des Einzelhandelskonzeptes sollte berücksichtigt werden, dass in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet sich seit Jahren ein landwirtschaftlicher Direktvermarkter etabliert hat, der durch die neue Planung erhebliche wirtschaftliche Nachteile zu befürchten hat.
2. Darüber hinaus ist, unter Einbeziehung der landwirtschaftlichen Bewirtschafter und Eigentümer der benachbarten Flächen, die Ausgestaltung der Randbereiche des Planungsgebietes abzusprechen.

### Stellungnahme:

Zu 1.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Sankt Augustin kann nicht durch das Bebauungsverfahren geändert werden. Vielmehr ist das Einzelhandelskonzept bei der Erarbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Das geplante Vorhaben liegt im Nahversorgungszentrum des Ortsteils Niederpleis, welches im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept verankert ist. Im Rahmen der Bauleitplanung sind nur negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen, die demzufolge nicht vorliegen können.

Zu 2.

Die Ausgestaltung der Randbereiche obliegt bei Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen, dem Grundstückseigentümer.

### Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

## **17. Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (BR Düsseldorf) mit Schreiben vom 14.06.2010**

Die Auswertung des o. g. Bereiches war möglich.

Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite [www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html).

#### Stellungnahme:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Die Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Dazu ist die Fläche auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem KBD abzuklären. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.“

#### Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### **18. Anregung des Landesbetrieb Strassen NRW mit Schreiben vom 14.07.2010**

Das o. g. Plangebiet grenzt im Norden an den Abschnitt 1 der Ortsdurchfahrt (Erschließungsbereich) der L 121 und im Westen an den Abschnitt 10 der freien Strecke der L 143. Somit sind wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung betroffen.

Gegen den geplanten Bau eines Vollsortimenters am dreiarmigen Knoten 5209012 bestehen aus straßenplanerischer Sicht derzeit keine grundsätzlichen Bedenken, unter der Voraussetzung, dass folgende Anregungen und Hinweise in der gesamten Planung durch den Vorhabenträger berücksichtigt werden:

1. Bereits in einem Abstimmungsgespräch vor Ort hatte sich die mögliche Umgestaltung des dreiarmigen Knotens der Landesstraßen in einen Kreisverkehrsplatz abgezeichnet. Der Vorhabenträger muss ein verkehrliches Gutachten vorlegen, welches den Nachweis erbringt, welche Qualitätsstufe am beschriebenen Knoten der jetzt geplante Kreisverkehrsplatz, Außendurchmesser ?? m, erreichen wird. (Sämtliche Nachweise gem. HBS 2005).
2. Die notwendigen Verkehrsbeziehungen mit Fußgängern und Radfahrern müssen ebenfalls berücksichtigt werden. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die in der Umgebung vorhandenen Fußwege- und Radwegebeziehungen bis zu seinem Vorhaben sicher anzuschließen. Für die Kosten „Planung und Bau des Kreisverkehrsplatzes“ und der Nebenanlagen muss allein der Vorhabenträger aufkommen. Diesbezügliche Kosten, auch für Grunderwerb, werden von der Straßenbauverwaltung nicht getragen.
3. Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen obliegt dem Vorhabenträger. Dies gilt auch bei Planungen Dritter bedingten „wesentlichen Änderungen an Straßen“ (z. B. neue Kreuzung, neue Linksabbiegespur, neue Lichtsignalanlage). An den Träger der Straßenbaulast(en) können diesbezüglich deshalb keine Forderungen gestellt werden.
4. Im Bereich von Zufahrten und Einmündungen sind die erforderlichen Sichtfelder einzutragen. Außerdem ist textlich darauf hinzuweisen, dass diese auf Dauer von baulichen Anlagen (z. B. Einfriedungen, Mülltonnenstellplätzen o. Ä.) und Aufwuchs über 0,70 m Höhe freizuhalten sind.

5. Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zu den klassifizierten Straßen sind so aufzustellen und auch abzuschirmen, dass der Verkehr auf diesen weder behindert noch geblendet wird.
6. OD-Grenzen sind (soweit vorhanden) darzustellen.
7. Der Eingriff/Ausgleich ist zu ermitteln und mit der ULB abzustimmen. Die Abstimmungsunterlagen sind der Straßenbauverwaltung vorzulegen. Die Maßnahmen sind zu Lasten des Vorhabenträgers durchzuführen. Der dauerhafte und kostenneutrale Bestand der Ausgleichsmaßnahmen ist sicherzustellen.
8. Änderungen an den Straßenentwässerungsanlagen sind nach der Baudurchführung gem. ARV Bau Nr. 39 vom 07.12.2004 – „Dokumentation der Entwässerung bei Baumaßnahmen“ zu Lasten des Vorhabenträgers zu dokumentieren. Das Ergebnis ist der Straßenbauverwaltung in der geforderten Form zuzuleiten.
9. Werden Alternativtrassen für klassifizierte Straßen ausgewiesen oder Planungsabsichten der Straßenbauverwaltung berücksichtigt, so ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass diese Darstellungen wertneutral anzusehen sind und gegenüber der Straßenbauverwaltung hieraus auch keine Verpflichtung zur Übernahme von Flächen bzw. Kosten oder zur Baudurchführung abgeleitet werden können.
10. Werbeanlagen mit Wirkung auf klassifizierten Straßen bedürfen der gesonderten Antragstellung und der Zustimmung durch die Straßenbauverwaltung.
11. Zusätzliche neuen Zufahrten und Zugänge (über die bisher ausgewiesenen hinaus) schaffen neue Konfliktpunkte und werden nicht zugelassen. Die Bauflächen sind deshalb rückwärtig zu erschließen. Vorhandene Einfahrten, Einfahrtbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind entsprechend Pkt. 6.4 der Planzeichenverordnung (PlanzV) zeichnerisch darzustellen.
12. Die an die klassifizierten Straßen angrenzenden Grundstücke sind zu diesen hin dauerhaft und lückenlos einzufrieden.
13. Dem Straßengelände darf (z. B. bei Einfahrten) kein zusätzliches Wasser zugeführt werden. Das Wasser ist deshalb außerhalb des Straßengeländes zu fassen und auch abzuleiten. Die Entwässerung des Kreisels ist darzustellen und auch nachzuweisen.
14. Die Kosten für bebauungsplan-/vorhabenbedingte Änderungen an den klassifizierten Straßen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers (z. B. Kosten für Planung, Bau, Grunderwerb, Ablösung, Einleitung des Straßenwassers, Markierung und Beschilderung).
15. Nach der Zufahrt aus dem Kreisverkehrsplatz auf den Parkplatz des Erschließungsträgers müssen die ersten Stellplätze soweit abgerückt sein, dass bei Rangiervorgängen die Einfahrt trotzdem so freigehalten wird, dass sich keine Rückstauerscheinungen in den Kreisel einstellen. Die notwendige Länge der Linksabbiegespur ist mit dem entsprechenden rechnerischen Nachweis (HBS 2005) zu hinterlegen.
16. Die Überwege sollten möglichst als Furt markiert werden, damit die Nutzung durch Radfahrer erlaubt bleibt. Ob die Überwege als Zebrastreifen ohne zusätzlichen Radweg markiert werden und trotzdem von Radfahrern genutzt werden können, ist mit der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Sankt Augustin abzustimmen und bedarf auch deren Anordnung.
17. Für die Maßnahme ist durch den Vorhabenträger ein Beschilderungs- und Markierungsplan aufzustellen und mit mir abzustimmen.
18. Sämtliche mit der o. a. Veränderung an den Landesstraßen L 143 und L 121 gehen zu Lasten der Stadt/des Vorhabenträgers. Die technischen; rechtlichen und finanziellen Einzelheiten der Baumaßnahme werden in der noch abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung festgelegt.  
U. a. gehört hierzu auch die Sicherstellung der Anbindungen der umgebenden Anlieger sowie die Festlegung, wer die Pflege und Unterhaltung der neu entstehenden Grünflächen, u. a. am KVP, übernimmt; die Straßenbauverwaltung trägt hierfür keine Kosten.  
Ein Übersichtsplan, Lagepläne und Regelquerschnitte werden Bestandteil dieser Ver-

einbarung. Ich bitte mir deshalb diese Pläne dann in 2-facher Ausfertigung zukommen zu lassen. Außerdem bitte ich um einen zusätzlichen Lageplan mit Darstellung der zukünftig vom Antragsteller/der Stadt Sankt Augustin zu unterhaltenden Grünflächen in 3-facher Ausfertigung.

19. Der Beginn der Bauarbeiten sowie die Baudurchführung selbst sind frühzeitig und detailliert mit der Niederlassung und der Straßenmeisterei abzustimmen.
20. Der später fertig gestellte RE-Entwurf wird der Straßenbauverwaltung über die Stadt zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Ein Sicherheitsaudit ist zu erstellen und dem LS vorzulegen.  
Zur Abstimmung weiterer Fragen und Planungsdetails stehe ich gerne zur Verfügung. Für das weitere Verfahren behalte ich mir ergänzende Forderungen/Anmerkungen vor.
21. Unter Punkt 5.7 Erschließung, Unterpunkt 5.7.1 Straßenverkehr wird geschrieben, dass das Mischgebiet von der Pleistalstraße (L 121) erschlossen wird. Meines Erachtens soll das Mischgebiet von der L 143 aus erschlossen werden. Hierbei wird um Klärung gebeten.

#### Stellungnahme:

Zu 1. Der Leistungsnachweis wurde im Zusammenhang mit der Umplanung der lichtsignalgesteuerten Kreuzung zu einem Kreisverkehr erarbeitet und liegt vor.

Zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Regelung der Kostenübernahme durch den Investor wird im Erschließungsvertrag geregelt und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 3. Ein entsprechendes Gutachten wird derzeit erarbeitet.

Zu 4. Die Sichtfelder an den Zufahrten und Einmündungen werden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und zum Bewuchs wird sichergestellt, dass die Sichtfelder freigehalten werden.

Zu 5. Die Platzierung der Beleuchtungsanlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

Zu 6. Die OD-Grenzen sind vorhanden und werden bei der Straßenplanung dargestellt.

Zu 7. Die Bewertung des Eingriffs sowie die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs erfolgt im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Die relevanten Ausgleichsflächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan benannt.

Zu 8. Der Hinweis ist erst beim Straßenbau relevant. Die Straßenplanung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zu 9. Die Straßenplanung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zu 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, das Aufstellen von Werbeanlagen wird bei der weiteren Straßenplanung und im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor behandelt.

Zu 11. Neben den bereits dargestellten Zufahrten und Zugänge sind keine weiteren vorgesehen. Vorhandene Einfahrten, Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind im Bebauungsplan entsprechend Pkt. 6.4 der Planzeichenverordnung (PlanzV) zeichnerisch dargestellt.

Zu 12. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 13. Die Entwässerung der befestigten Flächen erfolgt über eine Rinne zwischen öffentlichem und privatem Grund. Die Entwässerung der Parkplatzzufahrt erfolgt bedingt durch die topographischen Verhältnisse über die Flächen des Parkplatzes.

Zu 14. Die Kostenübernahme für den Straßenbau wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Zu 15. Selbst wenn es aufgrund von Rangiervorgängen zu Rückstauungen auf dem Parkplatz kommen sollte, wird die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs dadurch nicht beeinträchtigt, da eine ausreichend lange Abbiegespur vor der Einfahrt auf den Parkplatz angelegt wird. Der rechnerische Nachweis hierzu erfolgt im Rahmen des Leistungsnachweises.

Zu 16. Die Markierung der Überwege ist Bestandteil der Ausführungsplanung des Straßenbaus, nicht des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 17. Der Beschilderungs- und Markierungsplan ist Bestandteil der Ausführungsplanung des Straßenbaus, nicht des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 18. Sämtliche o.a. Belange werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt in dem Vorhabenträger geregelt. Sie sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die weiteren Anforderungen werden durch die Straßenplanung geleistet.

Zu 19. Eine Abstimmung der Straßenbauarbeiten erfolgt im Rahmen des Straßenbaus und ist somit im Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Zu 20. Die Anregung ist nicht im Bebauungsplanverfahren relevant.

Zu 21. Hierbei handelt es sich um einen Tippfehler. Das Mischgebiet wird natürlich wie im Plan dargestellt von der Pleistalstraße (L 143) aus erschlossen. Der betreffende Passus in der Begründung wurde geändert.

#### Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu wurden in der Sitzung des Rates am 30.06.2010 zur Kenntnis genommen.

Nach der Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan es sowie die Begründung hierzu gem. § 3 Abs 2 für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs. 2 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher belange durchzuführen.

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

- Geltungsbereichsplan
- Begründung
- Umweltbericht
- Stellungnahmen der Behörden